

**Ruimtelijke motivering**  
*Nieuw-Wehl, Hoekhorsterweg*

## Inhoud

1.	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding en doel.....	5
1.2	Projectgebied .....	5
1.3	Leeswijzer .....	6
2.	Beschrijving huidige situatie .....	7
3.	Voorgenomen ontwikkeling .....	12
3.1	Wat houdt de ontwikkeling in?.....	12
3.2	Strijdigheid geldend omgevingsplan.....	20
3.3	Medewerking opheffen strijdigheid .....	23
3.4	Conclusie.....	23
4.	Voorbereiding en participatie.....	23
4.1	Participatie en verkenningfase .....	24
5.	Beleid en regelgeving .....	25
5.1	Rijksbeleid en Rijksregels.....	25
5.1.1	Beleid: Nationale omgevingsvisie (NOVI) .....	25
5.1.2	Regels: Instructieregels Rijk (AMvB's) .....	26
5.1.3	Conclusie rijksbeleid.....	26
5.2	Provinciaal beleid en provinciale regels .....	27
5.2.1	Beleid: Omgevingsvisie Gaaf Gelderland .....	27
5.2.2	Regels: Omgevingsverordening provincie Gelderland .....	27
5.3	Regionaal beleid .....	31
	Regionale structuurvisie Achterhoek 2012 .....	31
5.4	Beleid waterschap .....	34
5.4.1	Waterschapsverordening.....	34
5.4.2	Waterbeheerprogramma 2022-2027 .....	35
5.4.3	Instrument de weging van het waterbelang .....	36
5.4.3	Conclusie .....	37
5.5	Waterparagraaf (weging van het waterbelang) .....	37
5.5.1	Beschrijving bestaande situatie.....	38
5.5.2	Beschrijving nieuwe situatie.....	39
5.5.3	Effecten van de ontwikkeling op het watersysteem .....	41
5.5.4	Maatregelen .....	48
5.6	Gemeentelijk beleid.....	50
5.6.1	Omgevingsvisie Doetinchem, kloppend hart van de Achterhoek.....	50
5.6.2	Woonvisie gemeente Doetinchem 2023-2036 .....	51
5.6.3	Afvalinzameling .....	55
5.7	Omgevingswaarden .....	57
6	Omgevingsaspecten .....	58
6.6	Geluid.....	58
6.6.1	(Wettelijk) kader .....	58
6.6.2	Onderzoek .....	59
	Conclusie.....	59
6.7	Luchtkwaliteit.....	60
6.7.1	(Wettelijk) kader .....	60
6.7.2	Onderzoek .....	61
6.7.3	Conclusie.....	61
6.8	Geur .....	61
6.8.1	(Wettelijk) kader .....	61
6.8.2	Onderzoek .....	62
6.8.3	Conclusie.....	62
6.9	Trillingen.....	62

6.9.1	(Wettelijk) kader .....	62
6.9.2	Onderzoek .....	63
6.9.3	Conclusie .....	63
6.10	Bodemkwaliteit .....	63
6.10.1	(Wettelijk) kader .....	63
6.10.2	Onderzoek .....	63
6.10.3	Conclusie .....	65
6.11	Mobiliteit en parkeren.....	65
6.11.1	(Wettelijk) kader .....	65
6.11.2	Onderzoek .....	65
6.12	Omgevingsveiligheid .....	68
6.12.1	(Wettelijk) kader .....	68
6.12.2	Onderzoek .....	69
6.12.3	Conclusie .....	69
6.13	Natuur .....	69
6.13.1	(Wettelijk) kader .....	69
6.13.2	Onderzoek .....	70
6.13.3	Conclusie .....	73
6.14	Cultureel erfgoed .....	73
6.14.1	(Wettelijk) kader .....	73
6.14.2	Onderzoek .....	74
6.15	Duurzaamheid .....	75
6.15.1	(Wettelijk) kader .....	75
6.15.2	Onderzoek energietransitie .....	77
6.15.3	Onderzoek circulariteit .....	77
6.15.4	Onderzoek klimaatadaptatie en water .....	77
6.10.5	Conclusie .....	78
6.16	M.e.r.-beoordeling .....	79
6.16.1	(Wettelijk) kader .....	79
6.16.2	Onderzoek .....	79
6.16.3	Conclusie .....	80
6.17	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	80
6.17.1	(Wettelijk) kader .....	81
6.17.2	Onderzoek .....	81
6.17.3	Conclusie .....	82
6.18	Milieubelastende activiteiten .....	82
6.18.1	(Wettelijk) kader .....	82
6.18.2	Onderzoek .....	82
6.18.3	Conclusie .....	83
6.19	Gezondheid .....	83
7	Uitvoerbaarheid .....	86
7.6	Economische uitvoerbaarheid .....	86
7.6.1	Financieel economische haalbaarheid .....	86
	Kostenverhaal.....	86
7.6.2	Nadeelcompensatie.....	86
7.7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	86
7.7.1	Participatie.....	86
8	Bijlagen .....	88



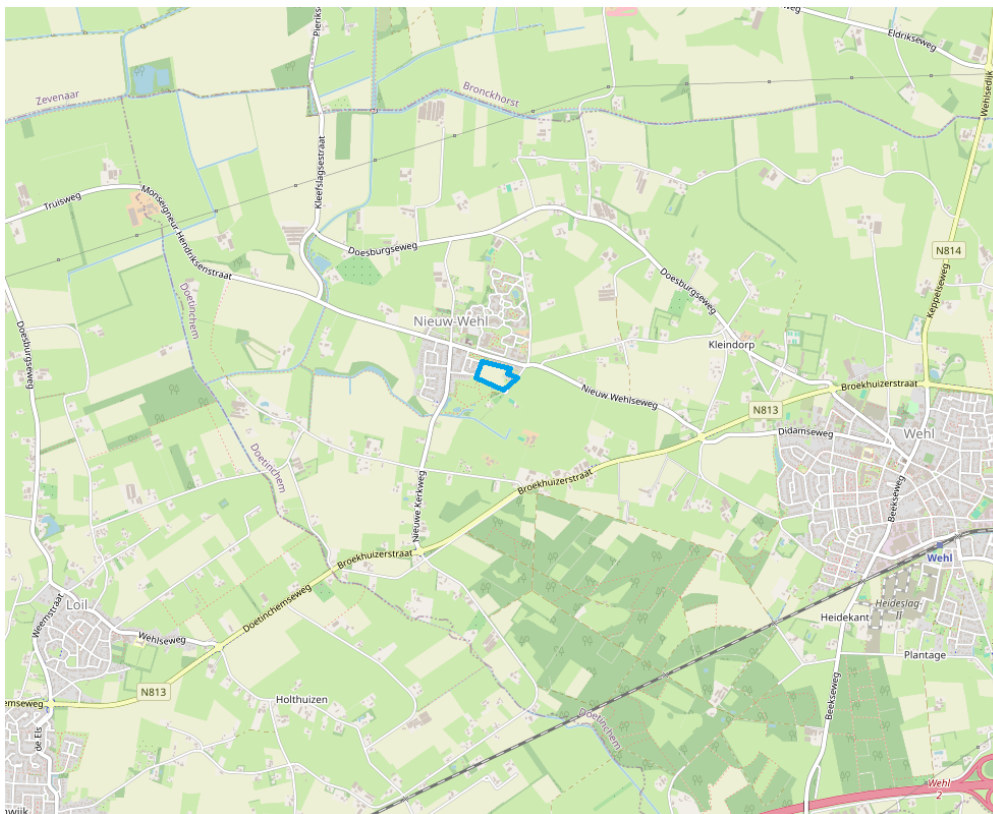
# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

In het gebied tussen de Deutseveldstraat, Nieuw Wehlseweg en de Hoekhorsterweg in Nieuw-Wehl worden 38 woningen gebouwd. Een bestaand bedrijf aan de Hoekhorsterweg 12 wordt gesloopt en meegenomen in de toekomstige woonwijk. Daarnaast krijgt de voormalige bedrijfswoning (Hoekhorsterweg 10-12) een woonbestemming. Dit plan past niet binnen de regels van de nu geldende functies 'Agrarisch met waarde' en 'Bedrijf'. De gemeente Doetinchem heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het plan door middel van een wijziging van het omgevingsplan. In deze ruimtelijke motivering is toegelicht dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Concreet worden 38 woningen toegestaan ter plaatse van een weiland en een bedrijf.

## 1.2 Projectgebied

Het plangebied betreft een weiland tussen Deutseveldstraat, Nieuw Wehlseweg en de Hoekhorsterweg en een bedrijfsruimte met voormalige bedrijfswoning aan de Hoekhorsterweg in Nieuw-Wehl. Het plangebied ligt in het zuidoosten van het dorp en is kadastraal bekend als Wehl, sectie B, nummer 1649, 1467, 1468, 1799, 1800, 1801, 1803 en 1804. Bijgevoegde afbeeldingen geven een beeld van de globale ligging van het plangebied.



Globale ligging plangebied (bron: Openstreetmap.org)



Globale ligging plangebied (bron: Pdok.nl)

### 1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk vormen de daaropvolgende hoofdstukken de verantwoording van de ontwikkeling die deze motivering mogelijk maakt. Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving en analyse van de huidige ruimtelijk-functionele situatie. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de gewenste situatie, de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 5 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die relevant zijn voor de fysieke leefomgeving. In de laatste hoofdstukken komen de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

## 2. Beschrijving huidige situatie

### Ligging en begrenzing

Het plangebied ligt aan de zuidoostzijde van Nieuw-Wehl en vormt de overgang tussen de dorpsbebouwing en het lager gelegen natuur- en recreatiegebied De Tuut. Het plangebied bestaat uit twee delen:

- een voormalige bedrijfslocatie aan de Hoekhorsterweg, met een bedrijfswoning en een niet meer in gebruik zijnde bedrijfshal, en
- een aangrenzend agrarisch weiland dat zich uitstrekt tussen de Hoekhorsterweg, de Nieuw Wehlseweg en de Deutseveldstraat.

Het gebied wordt aan drie zijden omgeven door bestaande woonbebouwing:

- aan de noordzijde door woningen langs de Nieuw Wehlseweg,
- aan de oostzijde door woningen langs de Hoekhorsterweg,
- en aan de westzijde door woningen aan de Deutseveldstraat.

Hierdoor maakt het plangebied stedenbouwkundig gezien onderdeel uit van de bestaande dorpsstructuur. De overgang naar het buitengebied is aan deze zijden vrij abrupt, onder andere door erfafscheidingen achter de bestaande woningen.

Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan het natuurgebied De Tuut, een laaggelegen en vochtig gebied met open graslanden, natte zones en een poel voor waterberging. De scheiding tussen het plangebied en De Tuut wordt gevormd door een hoger gelegen esrand. Deze licht glooiende zandrug markeert de historische overgang van het dorpsgebied naar het beekdal en zorgt voor een duidelijk waarneembare hoogteverschil: De Tuut ligt circa 80 tot 100 cm lager dan het plangebied.

Opvallend is dat zowel de Hoekhorsterweg als de Deutseveldstraat aan de zuidzijde doodlopen tegen het plangebied. Hierdoor kent de locatie een besloten en verkeersluw karakter, zonder doorgaand verkeer richting het buitengebied.

Op de bijgevoegde luchtfoto zijn de ligging, begrenzing en deze ruimtelijke kenmerken duidelijk zichtbaar.



Luchtfoto plangebied (zie gele omlijning) (Bron: Slagboom en peters)

### Huidig gebruik en bebouwing

Op het noordelijke deel van het plangebied bevindt zich een voormalig aannemersbedrijf (Hoekhorsterweg 8) met bedrijfswoning (Hoekhorsterweg 10-12). De bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd en de bedrijfsbebouwing is niet langer functioneel in gebruik. De bedrijfswoning wordt in het nieuwe plan omgezet naar een burgerwoning, omdat deze geen functionele binding met een bedrijfsactiviteit meer heeft. Dit leidt niet tot een extra woning, maar slechts tot een juridisch-planologische correctie van de feitelijke situatie. Het overige deel van het plangebied betreft een open, grasgroen perceel zonder bebouwing, dat in gebruik is (of recent was) als agrarisch weiland. Hierdoor heeft het gebied momenteel een open en landschappelijk karakter richting de zuidzijde.

### Stedenbouwkundige context

Nieuw-Wehl kent een overwegend dorpse verkavelingsstructuur met voornamelijk:

- vrijstaande woningen,
- twee-onder-een-kapwoningen,
- relatief diepe kavels,
- en groene voortuinen en erfbeplanting.

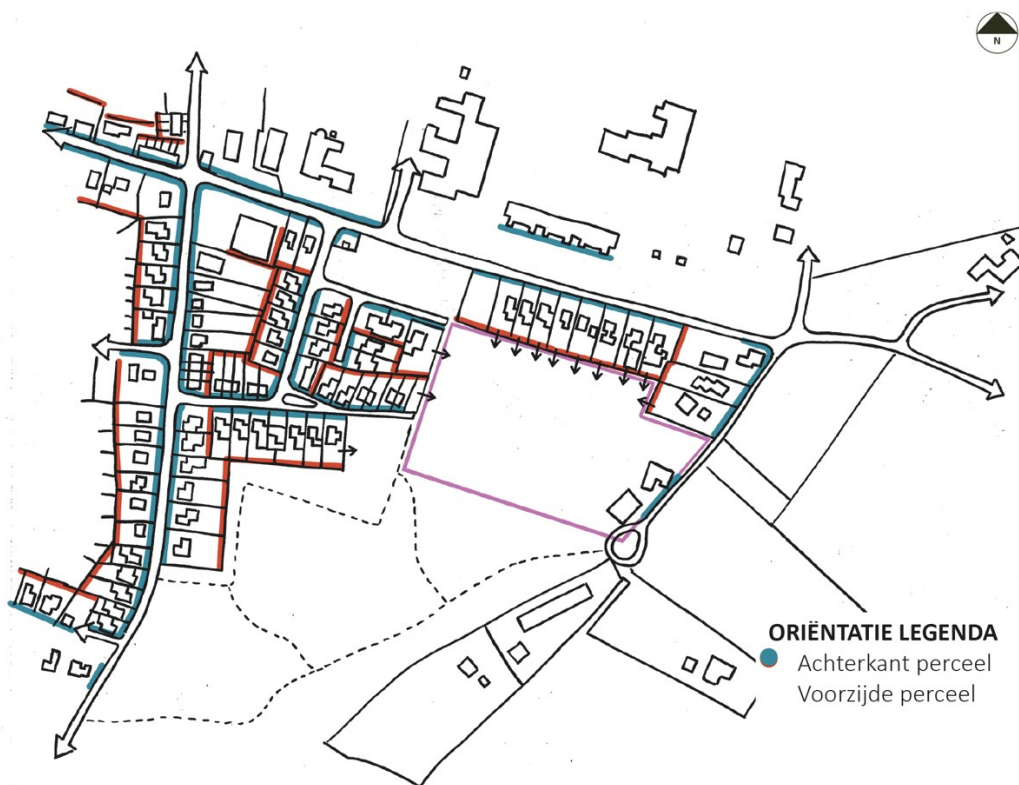
Deze structuur is ook zichtbaar in de bebouwing aan de noord- en westzijde van het plangebied. De oostzijde laat een vergelijkbaar beeld zien, maar met een meer directe en harde overgang naar het landschap als gevolg van particuliere erfafscheidingen (tuinhagen, schuttingen).

## WONINGTYPES



Woningtypen Nieuw Wehl (Bron: BOO)

## ACHTERKANTEN VS VOORKANTEN



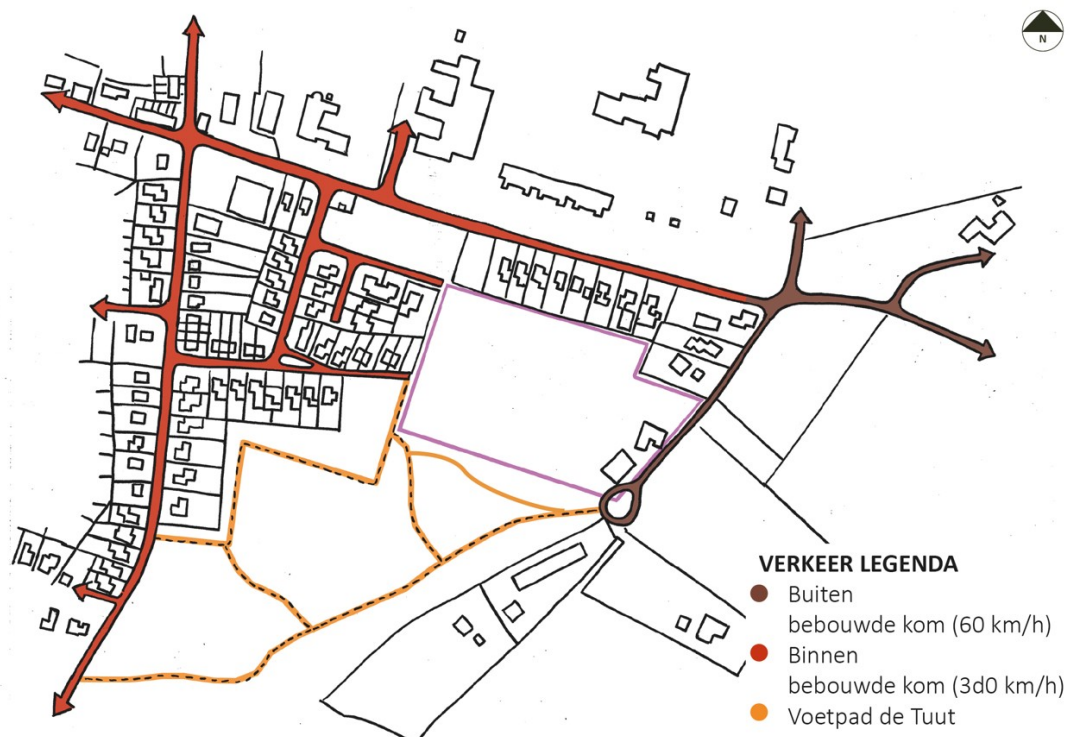
Achterkanten en voorkanten Nieuw Wehl (Bron: BOO)

### Verkeersstructuur

De Hoekhorsterweg eindigt aan de zuidzijde in een doodlopende lus zonder verbinding naar het buitengebied. Ook de Deutseveldstraat loopt dood tegen het plangebied. Hierdoor is de locatie momenteel een binnengebied zonder doorgaande verkeersfunctie. Deze situatie biedt stedenbouwkundig kansen om:

- de wijk verkeersluw te organiseren,
- veilige routes voor voetgangers en fietsers mogelijk te maken,
- en een logische aansluiting te realiseren tussen dorp en natuur.

### VERKEERSSTRUCTUUR



Verkeersstructuur bestaand (Bron: BOO)



*Woonstraten in Nieuw Wehl (Bron: Hofmeesters)*

### **Relatie met landschap**

Aan de zuidzijde sluit het plangebied direct aan op De Tuut: een natuur- en recreatiegebied bestaande uit:

- lage, vochtige graslanden,
- poelen en natte laagtes,
- wandel- en recreatieve paden,
- Een rand dat is aangeplant.

De esrand vormt de ruimtelijke overgang tussen dorp en landschap. Deze vormt niet alleen een fysieke hoogteverschilgrens, maar ook een landschappelijke identiteitsdrager die het karakter van Nieuw-Wehl mede bepaalt.



Randen omgeving plangebied (Bron: Hofmeesters)

## GROENSTRUCTUUR



Structuur landschap en groen (Bron: BOO)

## 3. Voorgenomen ontwikkeling

### 3.1 Wat houdt de ontwikkeling in?

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van 38 grondgebonden woningen op een locatie die momenteel bestaat uit een voormalig bedrijfsterrein met opstallen en een aangrenzend weiland. De bestaande bedrijfsactiviteiten worden beëindigd en de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Het plangebied ligt aan de zuidoostzijde van Nieuw-Wehl en vormt de overgangszone tussen de dorpsbebouwing en het aangrenzende natuur- en recreatiegebied De Tuut.

Tegelijkertijd wordt binnen deze ontwikkeling de bestaande bedrijfswoning aan de Hoekhorsterweg 10-12 omgezet naar een burgerwoning. Deze woning maakte functioneel en planologisch deel uit van het voormalige bedrijf (Hoekhorsterweg 8). Doordat de bedrijfsactiviteit definitief wordt beëindigd en het bedrijfsgebouw wordt verwijderd, vervalt de economische binding tussen woning en bedrijf. Met de planologische omzetting naar een reguliere woning wordt deze situatie juridisch-planologisch correct rechtgezet. Deze omzetting leidt niet tot een extra woning, maar zorgt ervoor dat het totaal aantal woningen binnen het plangebied 38 blijft.

De woonbuurt krijgt een heldere en dorps passende opzet. In het centrale deel worden rij- en hoekwoningen gerealiseerd, waarmee een samenhangend woonveld ontstaat. Aan de randen van het plangebied worden tweekkappers en vrijstaande woningen geprojecteerd op ruimere kavels. Hiermee ontstaat een geleidelijke opbouw van dicht naar opener wonen richting het omliggende landschap.

De zuidrand van het plangebied vormt een groene dorpsrand. Hier worden zichtlijnen richting De Tuut behouden en versterkt, en sluiten wandel- en recreatieve routes aan op het bestaande netwerk in en rondom het natuurgebied. De wijk gaat daarmee zorgvuldig en geleidelijk over van een woonmilieu naar het aangrenzende landschap.

De ruimtelijke opzet, beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing zijn vastgelegd (zie ook bijlage 1, 2 en 3). De concrete invulling van de openbare ruimte en het groen wordt uitgewerkt in een Inrichtingsplan Groen, waarin onder meer beplantingskeuzes, infiltratie- en waterberging, speelvoorzieningen en maatregelen voor natuurinclusief bouwen zijn opgenomen. Dit inrichtingsplan Groen wordt als voorwaardelijke verplichting aan het omgevingsplan gekoppeld, zodat de uitvoering van de groene kwaliteit structureel wordt geborgd. De stedenbouwkundige opzet is te vinden in bijlage 1 bij de toelichting.



Stedenbouwkundige opzet plangebied (bron: ST&S ingenieurs)

### Woningbouwprogramma en aansluiting op de Woonvisie

Het woningbouwprogramma bestaat uit 38 grondgebonden woningen in verschillende prijscategorieën. De verdeling is zodanig gekozen dat deze aansluit bij de provinciale en gemeentelijke sturingsprincipes voor woningprogrammering, zoals vastgelegd in de Woonvisie Doetinchem 2023–2036. In deze woonvisie is aangegeven dat nieuwbouwlocaties in de kleine kernen – waaronder Nieuw-Wehl – moeten bijdragen aan:

- toegang tot de woningmarkt voor starters,
- beschikbaarheid van betaalbare gezinswoningen, en
- behoud van voorzieningen, verenigingsleven en sociale structuren, door het mogelijk maken van doorstroming binnen het dorp.

Daarnaast benadrukt de woonvisie het belang van geschikte woningen voor senioren, omdat het aandeel oudere bewoners in Nieuw-Wehl relatief hoog is. Door woningen toe te voegen die levensloopbestendig kunnen worden uitgevoerd, ontstaat ruimte voor lokale doorstroming: senioren kunnen binnen het eigen dorp verhuizen naar een passende woning, wat bestaande woningen vrijspeelt voor jonge gezinnen. Dit versterkt de verhuisketen en draagt bij aan een gezond en stabiel demografisch profiel van de kern.

## Programmaopbouw en prijscategorieën

Segment (koop)	Aantal woningen	Percentage
Goedkope koop	10	26%
Betaalbare koop categorie 1	6	16%
Betaalbare koop categorie 2	8	21%
Dure koop	14	37%
Totaal	38	100%

Daarmee vallen 24 van de 38 woningen binnen het betaalbare segment (goedkope koop en betaalbare koop categorie 1 en 2). Dit aandeel draagt substantieel bij aan een toegankelijke lokale woningmarkt. Een nadere onderbouwing op de categorieën is te vinden onder paragraaf 5.5.2.

### Verdeling naar woningtypen

- 10 rijwoningen in goedkope koop, voornamelijk gericht op starters en kleine huishoudens.
- 6 rijwoningen in betaalbare koop categorie 1, voornamelijk geschikt voor jonge gezinnen, doorstroom en senioren
- 4 hoekwoningen en 4 tweekappers in betaalbare koop categorie 2, voornamelijk gericht op gezinnen, doorstromers maar ook senioren (levensloopgeschikt mogelijkheid).
- 10 tweekappers en 4 vrijstaande woningen in dure koop, met de mogelijkheid tot levensloopbestendige uitvoering, gericht op doorstromers en senioren.

### Bijdrage aan dorpscontinuïteit en leefbaarheid

Door de combinatie van betaalbare woningen, gezinswoningen en levensloopbestendige woonopties ontstaat een verhuisbeweging binnen Nieuw-Wehl. Bewoners kunnen in het dorp blijven wonen, veranderen van woning wanneer hun levensfase verandert, en blijven deelnemen aan lokale sociale netwerken en verenigingen. Dit draagt bij aan:

- behoud en versterking van de leefbaarheid van het dorp,
- een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad,
- en het duurzaam draagvlak voor scholen, verenigingen en lokale voorzieningen.

### Doelgroepen en doorstroming (plan-specifiek)

Het woningbouwprogramma sluit aan op de woningvraag in Nieuw-Wehl, waarbij met name behoefte bestaat aan woningen voor starters, jonge gezinnen en senioren die in het dorp willen blijven wonen. De samenstelling van het programma is hier expliciet op afgestemd. De 10 rijwoningen in goedkope koop en de 6 rijwoningen in betaalbare koop categorie 1 bieden starters en jonge huishoudens de mogelijkheid om in te stromen op de woningmarkt in Nieuw-Wehl. Deze groep heeft momenteel beperkt toegang tot het bestaande woningaanbod in het dorp. De 4 hoekwoningen en 4 twee-onder-een-kapwoningen in betaalbare koop categorie 2 richten zich op gezinnen en doorstromers die behoefte hebben aan meer ruimte, maar binnen het dorp willen blijven wonen. De 10 tweekappers en 4 vrijstaande woningen in dure koop bieden ruimte om deze woningen levensloopbestendig uit te voeren (slapen en baden op de begane grond). Hierdoor kunnen senioren in Nieuw-Wehl binnen hun vertrouwde omgeving blijven wonen wanneer hun woonbehoefte verandert. Door deze opbouw ontstaat binnen het dorp een verhuisbeweging:

- Senioren kunnen verhuizen naar een levensloopbestendige woning binnen de nieuwe wijk.
- Hun huidige gezinswoningen komen beschikbaar voor gezinnen uit het dorp.

- De vrijkomende gezinswoningen bieden vervolgens woonruimte voor starters en jonge huishoudens.

Dit wordt ook wel het verhuistreintje genoemd en draagt bij aan: behoud van sociale structuren (familiebanden, verenigingsleven, burennetwerken), continuïteit in de bevolkingssamenstelling (jong én oud blijven aanwezig), en daarmee aan de leefbaarheid van Nieuw-Wehl op de lange termijn.

### **Ruimtelijke en landschappelijke opzet van het plan**

Het plangebied ligt op de overgang van de dorpsbebouwing van Nieuw-Wehl naar het open, lager gelegen natuur- en recreatiegebied De Tuut. Deze ligging vraagt om een zorgvuldige overgang van bebouwd gebied naar landschap, waarin de ruimtelijke structuur van het dorp wordt voortgezet, maar de openheid en landschappelijke beleving richting De Tuut behouden blijft. Dit uitgangspunt is leidend geweest in de stedenbouwkundige opzet.

#### *Gelaagde opbouw van binnen naar buiten*

De wijk is van binnen naar buiten oplopend in ruimte en groen vormgegeven:

#### *Centraal woonveld*

In het midden van het plan bevindt zich een compact woonveld met rij- en hoekwoningen. Deze kleinschalige korrel past bij het dorps karakter en zorgt voor een ruimtelijk hart in de wijk, waar oriëntatie eenvoudig is en sociale interactie vanzelf ontstaat.

#### *Randen met tweekappers en vrijstaande woningen*

Naar de randen toe worden de kavels groter en de bebouwing ruimer geplaatst, met meer openheid tussen de woningen. Dit sluit aan op de dorpsrandtypologie: een overgang van relatief compacte dorpsbebouwing naar het open buitengebied.

#### *Groene dorpsrand*

Langs de zuid- en oostzijde is een groene randzone opgenomen die functioneert als:

- visuele overgang tussen bebouwing en landschap;
- ecologische verbinding richting De Tuut;
- verblijfs- en recreatieruimte voor bewoners en bezoekers.

Deze zone is niet slechts een groenstrook, maar een landschappelijk element met beplanting die voortkomt uit het essenkop- en beekdallandschap (o.a. meidoorn, lijsterbes, veldesdoorn, hazelaar, sleedoorn).

#### *Behouden en versterken van landschapsbeleving*

De opzet is gericht op het open houden van zichtlijnen richting De Tuut. Er worden drie noord-zuid gerichte zichtassen aangehouden die:

- het landschap zichtbaar in de wijk brengen,
- uitzichtlijnen bieden vanuit woningen en straten,
- de wandelervaring versterken richting het natuurgebied.

Door deze zichtlijnen breekt de rand niet af, maar vloeit het dorp als het ware naar het landschap toe.

#### *Aansluiting op wandelnetwerk De Tuut*

Aan de zuidzijde sluit de wijk aan op de bestaande wandelroutes in De Tuut. De groene randzone fungeert als overgangsruiimte, waar:

- voetpaden worden doorgezet,

- rustplekken met zicht op het landschap mogelijk worden gemaakt.

Hiermee krijgt de wijk een open en toegankelijk karakter, passend bij het dorpse leven in Nieuw-Wehl, waar het gebruik van het landschap voor wandelen, buiten zijn en ontmoeten vanzelfsprekend onderdeel is van het dagelijks leven.

#### *Erfafscheidingen en beeldkwaliteit*

Om de beeldkwaliteit te waarborgen worden in het plan:

- Voornamelijk ingezet op toepassen van hagen als erfafscheidingen in plaats van schuttingen;
- laan- en erfbeplanting gebruikt om kavels en overgangen te verzachten;
- materialen en kleuren afgestemd op het beeldkwaliteitsplan (warme baksteen, houtaccenten, hellende kappen).

Dit zorgt voor een rustige, samenhangende dorpsrand en voorkomt versnippering en verharding.

Kort samengevat

Ruimtelijk principe	Effect op gebied en beleving
Compact binnenveld	Dorps karakter & sociale samenhang
Ruimere randen	Zachte overgang naar landschap
Groene dorpsrand	Ecologie, recreatie en landschapsbeleving
Zichtlijnen	Verankering met De Tuut en openheid
Hagen i.p.v. schuttingen	Voorkomt verstening en behoudt openheid

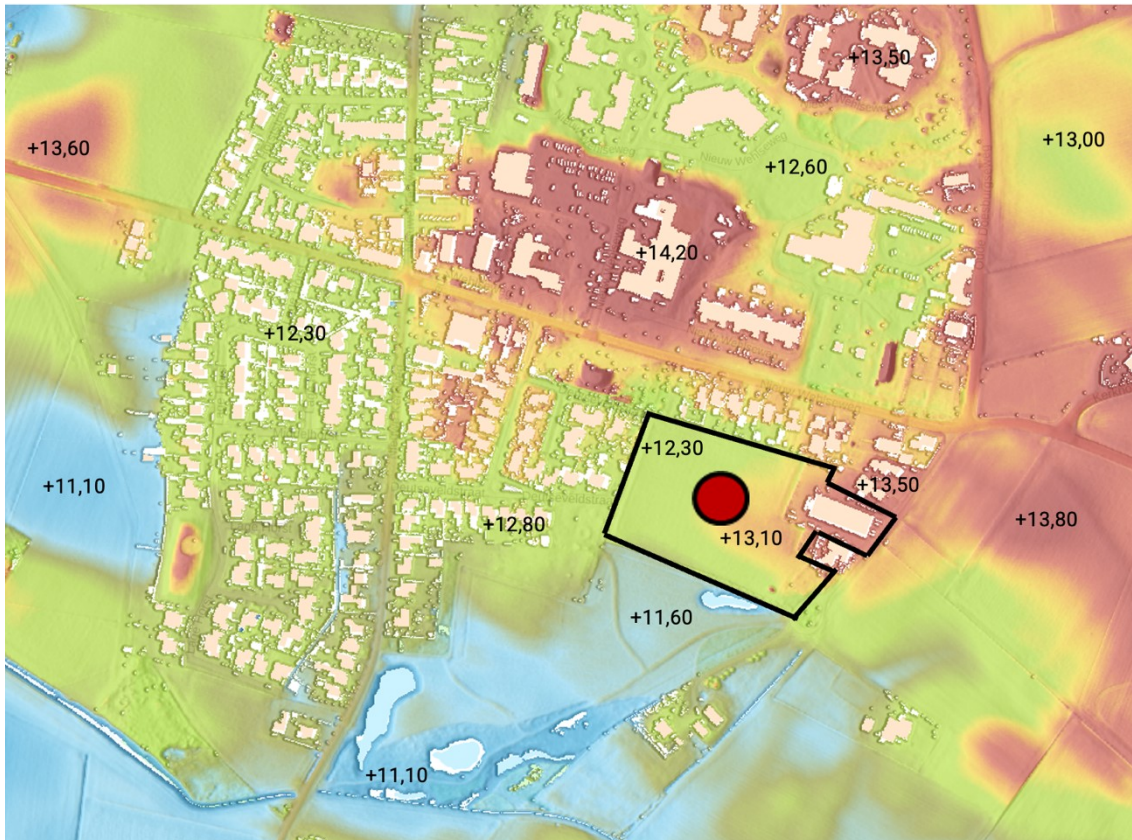
#### **Watersysteem en klimaatadaptieve inrichting**

Het plangebied is nagenoeg vlak, met een gering hoogteverschil (na inmeting):

Westzijde: +12,30 m NAP

Oostzijde: +13,10 m NAP

Noord-zuid: binnen plangebied vrijwel gelijk



ahn.nl viewer + NAP hoogtes

Aan de zuidzijde vormt de esrand de duidelijke topografische grens. De Tuut ligt hier 70 tot 150 cm lager dan het plangebied. Ondanks de donkere kleuring in de Klimaatatlas (westelijk deel) is er in het plangebied echter geen sprake van een laagte en daarmee waterproblematiek: het geeft een vertekend beeld, omdat het daadwerkelijke maaiveldverschil beperkt is en water afvloeit naar het lager gelegen deel bij de Tuut.

De waterhuishouding in het plangebied wordt opgelost via een lokaal infiltrerend systeem, waarbij hemelwater niet wordt afgevoerd via het riool maar in het gebied wordt vastgehouden en vertraagd afgevoerd:

- Wadi's in groenzones zorgen voor tijdelijke berging bij hevige regenval.
- Halfopen verharding in de parkeerkoffers stimuleert infiltratie.
- Hemelwater van daken wordt afgekoppeld en bovengronds afgevoerd naar groenstroken en infiltratiezones.

Deze maatregelen dragen bij aan:

- het beperken van hittestress,
- het vasthouden van water tijdens droge periodes,
- het versterken van biodiversiteit,
- en een klimaatbestendige inrichting van de woonomgeving.

De wadi's worden zacht ingericht, met meerjarige kruidenmengsels en grassoorten die variabele vochtcondities kunnen verdragen. Hierdoor worden de infiltratiezones onderdeel van de openbare ruimte als beleefbaar groen, in plaats van puur technische voorzieningen.



Wadi's in plangebied t.b.v. wateropvang (bron: ST&S ingenieurs)

### Openbare ruimte, ontmoeten en spelen

De openbare ruimte is gericht op ontmoeting, bewegen en verblijven. De inrichting versterkt het dorps- en informele karakter van Nieuw-Wehl. Belangrijke uitgangspunten daarbij zijn:

- Informeel, groen straatbeeld met lage groenvakken en straatbomen.
- Voetgangers en fietsers krijgen vanzelfsprekend de ruimte.
- Speelaanleidingen worden vormgegeven als natuurspel in plaats van standaard speeltoestellen, bijvoorbeeld:
  - boomstammen,
  - keien,
  - glooiingen,
  - grasheuvels,

De openbare ruimte sluit aan op de wandelpaden richting De Tuut, waardoor de wijk een onderdeel wordt van het recreatief landschap in plaats van een eindpunt. Het beeld van de openbare ruimte is verder uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan (bijlage 1), het beeldkwaliteitsplan (bijlage 2) en groen inrichtingsplan (bijlage 3).

### Parkeren

Voor de ontwikkeling is de parkeerbehoefte berekend conform de parkeernormen van de gemeente Doetinchem. Op basis van het woningbouwprogramma geldt de volgende parkeerbehoefte:

Woningtype	Aantal woningen	Norm (pp/woning)	Benodigd
Vrijstaande woningen	4	2,2	8,8
Tweekappers	14	2,1	29,4

Rijwoningen (incl. hoekwoningen)	20	1,9	38,0
Totaal benodigd	38		76,2 parkeerplaatsen

In het plan worden 78 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarmee ruim wordt voldaan aan de parkeernorm.

Locatie	Aantal
Op eigen terrein (tweekappers + vrijstaand)	36
Parkeerkoffers in de openbare ruimte (deels halfopen verharding)	42
<b>Totaal aanwezig</b>	<b>78 parkeerplaatsen</b>

De parkeerkoffers worden groen ingericht, met halfopen verharding en beplanting, zodat zij onderdeel vormen van de groene openbare ruimte en bijdragen aan infiltratie en klimaatadaptatie. De verdere verkeerskundige uitwerking volgt in paragraaf 4.9 Verkeer en parkeren.

### **Inrichtingsplan Groen**

De groene inrichting is een dragend structurelement voor de beleving, ecologie en klimaatbestendigheid van de wijk. Daarom is er een inrichtingsplan groen opgesteld als onderdeel van de beeldkwaliteit (zie bijlage 3), dat als voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen in het omgevingsplan. Het Inrichtingsplan Groen bevat:

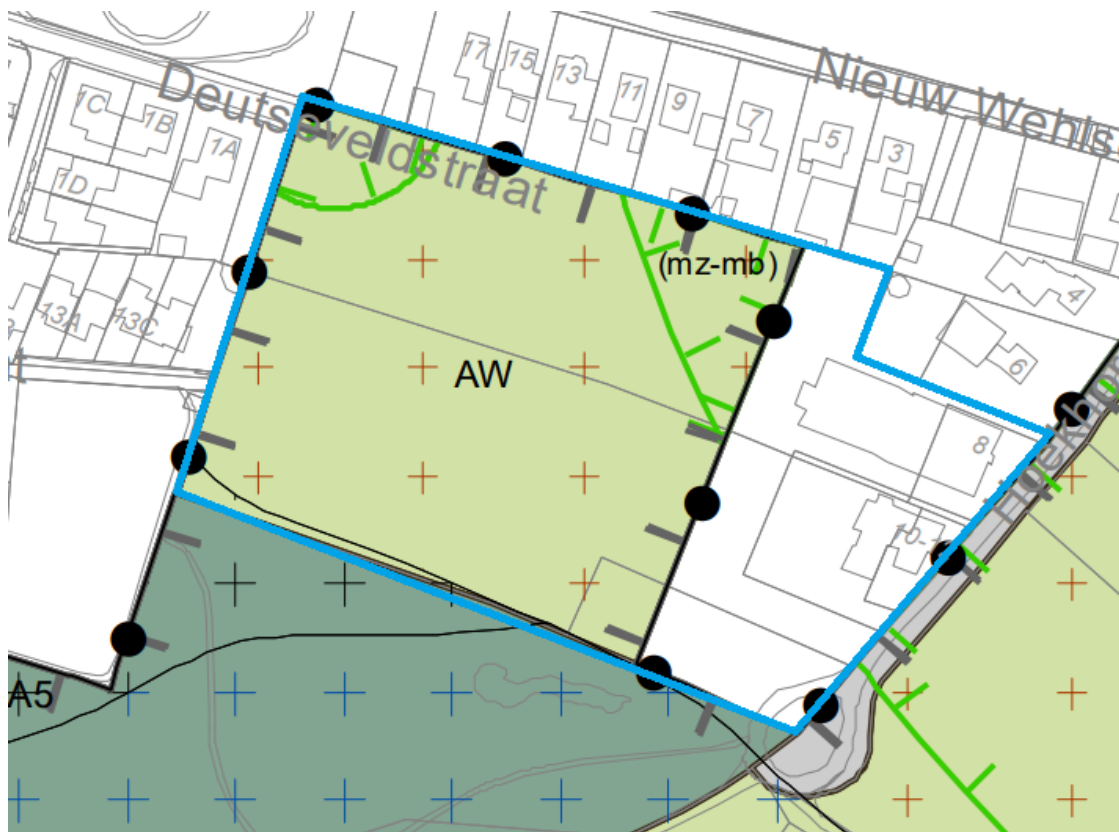
- Inheemse boom- en struiksoorten passend bij het essen- en coulissenlandschap,
- Bloemrijk gras en kruidenrijke bermen voor bestuivers en vlinders,
- Groene erfafscheidingen (hagen) in plaats van schuttingen,
- Wadi's met geschikte oever- en bodemvegetatie voor infiltratie en ecologische waarde,

Een zachtere, landschappelijke dorpsrand die de wijk in het landschap verankert. De uitvoering van het Inrichtingsplan Groen wordt verplicht vooraf aan de ingebruikname van de woningen, zodat de groene kwaliteit blijvend geborgd is.

## **3.2 Strijdigheid geldend omgevingsplan**

Het weiland binnen het plangebied valt deels binnen de regeling van de beheersverordening 'Landelijk gebied – 2020, reparatie 2022', vastgesteld op 7 juli 2022. Voor deze gronden geldt binnen het plangebied de functie 'Agrarisch met waarden'. Op gronden met deze functie zijn met name grondgebonden agrarische bedrijven toegestaan. Daarnaast geldt de dubbelfunctie 'Waarde – Archeologische verwachting 3' en de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – geur' en 'Vrijwaringszone - molenbiotoop'. Binnen deze functie zijn geen woningen toegestaan.

Op bijgevoegde uitsnede van de beheersverordening is het plangebied weergegeven.



*Uitsnede geldende beheersverordening, plangebied blauw omlijnd (bron: regels op de kaart).*

De gronden ter plaatse van de bedrijfslocatie valt binnen het (tijdelijke) omgevingsplan 'Stedelijk gebied - 2021', vastgesteld op 24 juni 2021. Voor deze gronden geldt binnen het plangebied de functie 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf'. Op gronden met deze functie zijn uitsluitend bedrijven toegestaan die tot de milieucategorieën t/m 2 behoren en een aannemersbedrijf met bedrijfscategorie 3.1. Daarnaast geldt de dubbelfunctie 'Waarde – Archeologische verwachting 3' en de gebiedsaanduidingen 'overige zone – risicobronnen uitgesloten' en 'Vrijwaringszone - molenbiotoop'. Binnen deze functie zijn geen woningen toegestaan.

Op bijgevoegde uitsnede van het (tijdelijke) omgevingsplan is het plangebied weergegeven.



*Uitsnede geldend (tijdelijk) omgevingsplan, plangebied blauw omlijnd (bron: regels op de kaart).*

### **3.3 Medewerking opheffen strijdigheid**

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 18 maart 2025 aangegeven, onder voorwaarden, in principe medewerking te willen verlenen aan het initiatief. Het plan omvat het beëindigen van het voormalige agrarische bedrijf, het realiseren van 38 woningen en het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning.

De ontwikkeling is in de huidige planologische situatie niet toegestaan. Daarom is het noodzakelijk om het omgevingsplan te wijzigen. Met de wijziging wordt een nieuw planologisch kader vastgesteld dat de beoogde functies en bouw mogelijkheden juridisch-planologisch borgt.

De wijziging van het omgevingsplan bestaat uit:  
een motiverend deel, waarin wordt onderbouwd dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL), en  
een juridisch deel, waarin de regels en verbeelding zijn opgenomen.

Voorliggend document vormt de motivering voor de ETFAL en daarmee de ruimtelijke onderbouwing van de omgevingsplanwijziging.

### **3.4 Conclusie**

Op basis van het uitgevoerde onderzoek en afwegingskader kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is en bijdraagt aan een kwalitatief goede en toekomstbestendige leefomgeving.

De ontwikkeling past binnen de kaders van:

het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl),  
het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid, en  
de relevante thematische beleidskaders (o.a. water, ecologie, verkeer en geluid).

Uit de onderzoeken blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling milieuhygiënisch uitvoerbaar is en dat geen nadelige effecten worden verwacht op de omgeving. Daarmee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als bedoeld in artikel 4.2 Omgevingswet.

Om de ontwikkeling zorgvuldig uit te voeren, worden in de juridische regels waar nodig voorwaardelijke verplichtingen opgenomen, zoals:  
het uitvoeren van archeologisch proefsleuvenonderzoek conform een vooraf goedgekeurd Programma van Eisen;  
het realiseren van hemelwaterberging en infiltratievoorzieningen passend bij de toename van verhard oppervlak;  
het voorwaardelijk verplicht stellen van Groen inrichtingsplan in lijn met de stedenbouwkundige uitwerking.

Met inachtneming van deze voorwaarden kan het plan planologisch worden mogelijk gemaakt.

## **4. Voorbereiding en participatie**

Participatie is onder de Omgevingswet een belangrijk aspect in de procedure van het afwijken van het omgevingsplan. Dit komt omdat een omgevingsplan niet alleen invloed heeft op de fysieke leefomgeving, maar ook op de mensen die daar wonen, werken en recreëren. Het is daarom van belang dat deze mensen in een vroeg stadium worden betrokken bij het initiatief. In dit hoofdstuk zal hier verder op worden ingegaan.

#### **4.1 Participatie en verkenningsfase**

In de verkenningsfase is nadrukkelijk ingezet op het vroegtijdig betrekken van de omgeving en relevante stakeholders bij de planvorming. Het doel hiervan was om zowel informatie te delen als actief input op te halen, zodat het plan in een vroeg stadium kon worden verbeterd en beter kon aansluiten bij de wensen en aandachtspunten uit de omgeving.

Met directe omwonenden van het plangebied zijn gesprekken gevoerd waarin zorgen, wensen en aandachtspunten zijn geïnventariseerd. Hierbij is onder andere rekening gehouden met de bestaande bedrijfswoning aan de Hoekhorsterweg 10–12. De opgehaalde input heeft geleid tot aanpassingen in onder meer de interne wegenstructuur, de onderlinge afstand tussen woningen en de positionering van groen binnen het plan.

Daarnaast is het plan in een vroeg stadium gepresenteerd aan de Dorpsraad Wehl–Nieuw Wehl. Tijdens dit overleg zijn een eerste ontwerpschets en het idee voor woningbouw toegelicht, waarna de dorpsraad op hoofdlijnen heeft kunnen meedenken en signalen uit de gemeenschap heeft kunnen terugkoppelen. Relevante aandachtspunten uit dit overleg zijn meegenomen in de verdere planuitwerking.

Om een bredere groep inwoners te bereiken, zijn informerende brieven verspreid onder bewoners van Nieuw Wehl waarin het voorstel van de ontwikkelaar is toegelicht. Tevens is er contact geweest met de wijkregisseur, die vragen uit de omgeving heeft beantwoord wanneer deze werden gesteld.

Ter verdere inventarisatie van wensen en voorkeuren is een enquête gehouden onder inwoners van Nieuw Wehl. Deze enquête heeft 140 reacties opgeleverd, voornamelijk afkomstig uit het dorp zelf. De uitkomsten zijn gebruikt om het plan verder aan te scherpen, onder andere door een betere afstemming van de woningtypologie op de lokale woonwensen en door het aandeel groen en open ruimte in het ontwerp te vergroten.

In november en december 2025 hebben aanvullende gesprekken met directe omwonenden plaatsgevonden. In dezelfde periode is een inloopavond georganiseerd voor bewoners en andere geïnteresseerden, waarin het aangepaste schetsplan is gepresenteerd en toegelicht. Het verslag van deze bijeenkomst is geanonimiseerd opgesteld en gedeeld met de gemeente en als bijlage bijgevoegd.

Voor de vervolgfase en verdere uitwerking van het plan is het voornemen om in gesprek te gaan met de beheerders van het Pastoriepark en De Tuut, om de landschappelijke en ruimtelijke inpassing van het plan verder vorm te geven. Mede op basis van opmerkingen uit de omgeving en overleg met de gemeente is besloten om aan de noordzijde van het plangebied een groene buffer op te nemen, als overgang naar de omliggende woonomgeving en het landschap.

## 5. Beleid en regelgeving

### 5.1 Rijksbeleid en Rijksregels

#### 5.1.1 Beleid: Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De NOVI is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met provincies en gemeenten, waterschappen, maatschappelijke partijen en burgers.

Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. In Nederland staan we voor een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Denk aan:

- periodes van droogte afgewisseld met extreme regenval;
- de zeespiegelstijging;
- de overgang naar duurzame energie;
- de ruimte die nodig is voor windmolens en zonnepanelen;
- de bouw van nieuwe woningen om het nationale woningtekort op te lossen;
- de groei en het bereikbaar houden van steden;
- plekken voor distributiecentra;
- het versterken van de natuur en biodiversiteit;
- het behoud van het landschap;
- de vitaliteit van de landbouw.

Dit zijn voorbeelden van grote, ingewikkelde opgaven. Deze opgaven kunnen niet meer apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes we maken en welke richting we meegeven aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk dus een langetermijnvisie om de grote opgaven aan te pakken met als doel om het land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden.

### **Ten aanzien van dit project**

Het plan overstijgt niet de belangen van de fysieke leefomgeving op lokaal, regionaal of provinciaal niveau zodat toetsing aan de NOVI niet aan de orde is.

#### **5.1.2 Regels: Instructieregels Rijk (AMvB's)**

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's):

1. het Omgevingsbesluit (Ob);
2. het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
3. het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal);
4. het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet.

Voor de volgende onderwerpen gelden er rijksinstructieregels:

- Waarborgen van veiligheid (§ 5.1.2 Bkl);
- Beschermen van waterbelangen (§ 5.1.3 Bkl);
- Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (§ 5.1.4 Bkl);
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (§ 5.1.5 Bkl);
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden (§ 5.1.6 Bkl);
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, (§ 5.1.7 Bkl);
- Het gebruik van bouwwerken, waaronder aanwijzing van woningbouwcategorieën (§ 5.1.7a Bkl)
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (§ 5.1.8 Bkl).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

### **Ten aanzien van dit project**

Ter plaatse van plangebied gelden geen instructieregels vanuit de AMvB's die relevant zijn voor het plan. Het plan is functioneel te kleinschalig en voldoet daarmee aan de uitgangspunten van de landelijke instructieregels.

#### **5.1.3 Conclusie rijksbeleid**

Zoals in voorgaande paragrafen is beschreven past de activiteit binnen de doelstellingen en het beleid en de regels van het Rijk.

## **5.2 Provinciaal beleid en provinciale regels**

### **5.2.1 Beleid: Omgevingsvisie Gaaf Gelderland**

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is op 19 december 2018 door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld en in werking getreden op 1 maart 2019. De visie beschrijft de lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving in Gelderland.

De provincie streeft naar een gezond, veilig, schoon en welarend Gelderland. Dit wil de provincie bereiken door de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Hiervoor zijn zeven ambities benoemd om richting te geven:

1. Energietransitie;
2. Klimaatadaptatie;
3. Circulaire economie;
4. Biodiversiteit;
5. Bereikbaarheid;
6. Vestigingsklimaat;
7. Woon- en leefklimaat.

#### *Themakaarten*

Bij de visie is een aantal themakaarten aanwezig. Deze hebben betrekking op de volgende hoofdonderwerpen:

- ruimtelijk beleid;
- waterbeleid;
- milieubeleid;
- natuur- en landschapsbeleid.

Daarmee is voor een aantal onderwerpen specifiek beleid vastgelegd. Op de themakaart milieubeleid staan geen aspecten die betrekking hebben op de gemeente Doetinchem.

#### *Uitvoering beleid*

In het kader van de uitvoering van de visie, zijn ook drie beleidsdocumenten vastgesteld:

- Regionaal waterprogramma;
- Handreiking plussenbeleid;
- Beleidslijn windenergie.

#### **Ten aanzien van dit project**

De uitgangspunten van de omgevingsvisie, inclusief de themakaarten, zijn verwerkt in de provinciale omgevingsverordening. De omgevingsverordening Gelderland is in paragraaf 5.2.2 toegelicht. In die paragraaf is toegelicht dat het plan aansluit op de uitgangspunten van de provinciale omgevingsvisie.

### **5.2.2 Regels: Omgevingsverordening provincie Gelderland**

De Omgevingsverordening is op 21 december 2022 door de Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld en is in werking getreden na invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024. In de verordening staan alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. De verordening is onderdeel van de beleidscyclus van de provincie en één van de instrumenten waarmee wordt gewerkt aan de ambities uit de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland. Die

beleidscyclus en daarmee ook de verordening is gericht op zowel het beschermen als het (duurzaam) benutten van de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. Telkens wordt er gelet op een goede balans tussen het beschermen en borgen van belangen en het mogelijk maken van ontwikkelingen in een bepaald gebied binnen de provincie. Daarbij worden ook belangrijke waarden als het Gelders Natuurnetwerk en grondwaterbeschermingsgebieden voor de openbare drinkwatervoorziening beschermd.

Voor de volgende onderwerpen gelden er provinciale instructieregels:

- Algemeen (afd. 5.1 Omgevingsverordening);
- Natuur (afd. 5.2 Omgevingsverordening);
- Landschap (afd. 5.3 Omgevingsverordening);
- Erfgoed (afd. 5.4 Omgevingsverordening);
- Milieu (afd. 5.5 Omgevingsverordening);
- Provinciale wegen (afd. 5.6 Omgevingsverordening);
- Ruimtelijke inrichting, ontwikkeling van gebieden en regionale samenwerking (afd. 5.7 Omgevingsverordening).

### **Ten aanzien van dit project**

Het weiland binnen het plangebied ligt in het buitengebied van Nieuw-Wehl en heeft in de omgevingsverordening meerdere specifieke aanduidingen. Onderstaand zijn alle specifieke aanduidingen toegelicht.

#### *Gelderse streek Liemers*

Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op locaties binnen de Gelderse streek Liemers wordt bij een nieuwe activiteit of ontwikkeling rekening gehouden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap als bedoeld in bijlage (van de omgevingsverordening) Kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen landschap Gelderse streek Liemers. In de (bijlage bij) de Omgevingsverordening Gelderland is aangegeven wat de kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen zijn voor deze streek.

De Liemers vormt een oude landstreek in de Gelderse Poort van de Delta, omsloten door Rijn, Pannerdensch Kanaal, IJssel en Oude IJssel. Dit gebied fungeert als de historische "kraan van Nederland", waar het rivierwater zich splitst en verder het land instroomt. Het landschap wordt gekenmerkt door een overwegend open rivierengebied, met uiterwaarden en rivierweiden, rivierduinen langs de Oude IJssel, kenmerkende dijken en kleinschalige oeverwallen die overgaan in open komgronden.

Het landschap is gevormd door een eeuwenlange wisselwerking tussen waterbeheer en natuurlijke sedimentatie, aangevuld met klei-, zand- en grindwinning in de recente decennia. De ligging aan de grens zorgt voor een nauwe samenhang met het Duitse achterland. De Rijn heeft hier van oudsher zijn weg gezocht tussen de stuwwallen van Montferland en Nijmegen, wat heeft geleid tot de bijzondere en landschappelijk indrukwekkende splitsingspunten van rivieren.

Ten noorden van het splitsingspunt van Rijn en Waal ligt het complex van de Rijnstrangen: oude rivierarmen met een opvallend microreliëf dat de vroegere stromingsbanen zichtbaar maakt. Hiertussen liggen talrijke, hoger gelegen crevasse-afzettingen, ontstaan door doorbraken van de rivier die niet volledig zijn doorgezet.

Aan de zuidrand ligt de stuwwalkern van Montferland, hooggelegen, bebost en besloten, met dekzanden en uitlopers richting Duitsland. Rond deze kern ligt een karakteristieke krans van kleine dorpen met traditionele open essen. De ecologische waarden in het gebied zijn vooral geconcentreerd langs beken, rivieren en weidevogelgebieden. De Rijnstrangen maken deel uit van Natura 2000 en zijn daarmee beschermd vanwege hun bijzondere natuurwaarden.

Ruimtelijke ontwikkelingen in de Liemers houden rekening met, en dragen bij aan, de kernkwaliteiten van het landschap. De toekomstige ontwikkeling richt zich op versterking van de identiteit van de Liemers als 'poort van de delta'. Dit betekent:

- Accentueren van de landschappelijke structuur van het rivierengebied, in contrast met de hoge, droge en bosrijke stuwwallen.
- Versterken van het kleinschalige landschap op de oeverwallen.
- Ruimtelijke kwaliteit koppelen aan dijkversterking, waarbij de dijk tevens wordt beleefd als scenic route.
- Verbeteren van de recreatieve beleefbaarheid voor bewoners en bezoekers, in samenhang met natuur en cultuurhistorie.

Zo wordt een herkenbaar, beleefbaar en toekomstbestendig Liemers landschap ontwikkeld, waarin water, natuur, cultuur en mens in balans blijven.

Het plan betreft de sloop van een voormalig bedrijf en de realisatie van 38 woningen aan de rand van het dorp Nieuw-Wehl. Het plangebied bestaat uit een voormalig agrarisch erf en omliggend weiland en is gelegen in het buitengebied, direct grenzend aan het bestaande dorp. Direct ten zuiden van het plangebied bevindt zich een natuurgebied.

Bij deze ontwikkeling is onderkend dat sprake is van een functiewijziging van agrarisch naar wonen. Daarmee veranderen de bestaande landschappelijke kwaliteiten, zoals de openheid en het agrarisch gebruik. Deze transformatie vraagt om een zorgvuldige afweging, waarbij enerzijds bestaande kwaliteiten deels verdwijnen, maar anderzijds nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd die passen bij de ontwikkeldoelen voor het gebied, zoals verwoord in het streekplan Liemers.

Het plan zet nadrukkelijk in op het verzachten en vergroenen van de dorpsrand. Door een landschappelijk ingepaste stedenbouwkundige opzet en de toepassing van openbaar groen ontstaat een geleidelijke overgang tussen de nieuwe bebouwing, het bestaande dorp en het omliggende landschap. Hiermee wordt invulling gegeven aan het streven om harde overgangen tussen bebouwd gebied en buitengebied te voorkomen.

Daarnaast wordt de relatie tussen het dorp en het omliggende landschap versterkt. Het plan voorziet in het herstellen en benutten van bestaande structuren en routes, waaronder het oude pad richting de Tuut en het processiepark. Hierdoor wordt het landschap beter toegankelijk en beleefbaar voor bewoners en bezoekers van Nieuw-Wehl.

De woningbouw wordt geconcentreerd op de hoger gelegen delen van het plangebied (de 'hoge kop'), in lijn met de bestaande ruimtelijke structuur van het dorp. Deze vorm van verdichting sluit aan bij de historische ontwikkelingsrichting van Nieuw-Wehl en draagt bij aan een zorgvuldig ruimtegebruik in het buitengebied. Tegelijkertijd wordt de aanwezige steilrand landschappelijk versterkt en herkenbaar gemaakt als overgang tussen dorp en landschap.

Zoals toegelicht in paragraaf 3.1 en weergegeven in bijlagen 1 en 3, zorgt de stedenbouwkundige opzet en de inrichting van het openbaar groen voor een sterke landschappelijke inpassing. Daarmee worden bestaande kwaliteiten van het buitengebied gerespecteerd en aangevuld met nieuwe ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten die passen bij de ontwikkeling van Nieuw-Wehl.

#### *Glastuinbouwbedrijf buiten een glastuinbouwontwikkelingsgebied*

Deze aanduiding heeft betrekking op de glastuinbouwbedrijven. Het plan omvat geen glastuinbouwbedrijf, waardoor deze aanduiding niet relevant is voor het plan.

#### *Werkgebied van de Faunabeheereenheid Gelderland*

De Faunabeheereenheid Gelderland coördineert de uitvoering van alle vormen van fauna-beheer in de provincie Gelderland met uitzondering van het Kroondomein Het Loo. De Faunabeheereenheid richt zich op het in stand houden van de inheemse, wilde diersoorten. Ook probeert de Faunabeheereenheid schade door deze soorten te voorkomen of te beperken. Het aspect 'Natuur' is in paragraaf 6.8 verder toegelicht

#### *Klimaatadaptie*

Op grond van artikel 2.65b van de Omgevingsverordening Gelderland moet bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden onderbouwd hoe in de planvorming rekening is gehouden met klimaatverandering. Daarbij wordt ingegaan op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hittestress en wordt aangegeven welke maatregelen worden getroffen om negatieve effecten te voorkomen of te beperken.

Het plan voorziet in de ontwikkeling van circa 38 woningen aan de Hoekhorsterweg in Nieuw Wehl. Uitgangspunt bij de opzet van het plan is een dorpse woonomgeving met veel groen, ruimte voor infiltratie en een beperkt aandeel verharding. Regenwater wordt, conform de regionale voorkeursvolgorde vasthouden–bergen–afvoeren, zoveel mogelijk lokaal verwerkt. Hiermee draagt het plan bij aan een klimaatbestendig en toekomstgericht woonmilieu.

#### *Waterveiligheid*

Het plangebied ligt niet binnen een beschermingszone van een primaire of regionale waterkering en de ontwikkeling heeft daarom geen invloed op de waterveiligheid. Bij de verdere uitwerking van het plan worden peilen, afvoerrichtingen en eventuele effecten op de grondwaterhuishouding afgestemd met het waterschap in de reguliere watertoetsprocedure.

#### *Wateroverlast*

Bij hevige neerslag wordt water zoveel mogelijk op eigen terrein verwerkt. Dit wordt geborgd door:

- het opnemen van wadi's en verlagingen in het openbaar groen;
- het toepassen van doorlatende verharding waar functioneel mogelijk;
- het afkoppelen van hemelwater van nieuw te realiseren daken en verhardingen.

Door deze inrichting wordt piekafvoer naar het riool beperkt en wordt voorkomen dat water wordt afgewenteld op de omliggende woonomgeving. Binnen het ontwerp is voldoende opvang- en infiltratiecapaciteit opgenomen om neerslagpieken te kunnen verwerken. De inrichting wordt ook verder afgestemd en uitgewerkt met openbare ruimte. Het inrichtingsplan groen is gekoppeld aan de planregels.

#### *Droogte*

Door de toevoeging van groenstructuren, bomen en infiltrerende bodemprofielen blijft regenwater langer in de bodem beschikbaar. Hiermee wordt verdamping en waterbuffering versterkt en blijft de groenstructuur beter vitaal in droge perioden. De beplanting wordt afgestemd op soorten die goed omgaan met wisselende vochtcondities.

#### *Hittestress*

In het plan is gekozen voor een groene en schaduwrijke inrichting van de woonomgeving. Bomen worden gepositioneerd langs verblijfsplekken en routes, zodat op warme dagen schaduw beschikbaar is. Door het beperken van verharding, het toevoegen van groen en het creëren van mogelijkheden voor verdamping ontstaat een koeler straat- en leefbeeld dan in een meer stenige woonomgeving. Zie hiervoor ook bijlagen 1, 2 en 3 bij deze toelichting (stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en groen inrichtingsplan).

### *Watertoets en borging*

Voor de ontwikkeling wordt de digitale watertoets doorlopen. Reacties en aandachtspunten van het waterschap worden verwerkt in het inrichtingsplan en de technische uitwerking (profielen, afwatering, groenplan). Hiermee wordt geborgd dat de klimaatadaptieve maatregelen functioneel blijven op de lange termijn.

Het plan sluit aan op de provinciale instructieregel klimaatadaptatie (artikel 2.65b Omgevingsverordening Gelderland). Door het toepassen van een groen-blauw raamwerk, lokale infiltratie, beperkte verharding en schaduwrijke verblijfsgebieden wordt een klimaatbestendige en toekomstgerichte woonomgeving gerealiseerd.

### *Molenbiotoop: Bernadette Molen*

Een deel van het plangebied ligt binnen de molenbiotoop van de Bernadette Molen aan de Kerkhofweg 10A te Nieuw-Wehl. In de Omgevingsverordening Gelderland is opgenomen dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening moet worden gehouden met het behoud van de windvang, zichtbaarheid en belevingswaarde van windmolens.

Voor de ontwikkeling is een toets uitgevoerd aan de geldende vrijwaringszone molenbiotoop (zie bijlage 5: Advies Molenbiotoop). Hieruit volgt dat de beoogde bouwhoogtes ruim binnen de maximaal toelaatbare hoogtes blijven die voortvloeien uit de biotoopberekening, en dat de bestaande situering van bebouwing en groen reeds zorgt voor een beschut windbeeld. De nieuwe bebouwing belemmert de windvang niet en heeft geen negatieve effecten op de landschappelijke herkenbaarheid en cultuurhistorische waarde van de molen.

Het plan is inpasbaar binnen de molenbiotoop van de Bernadette Molen en voldoet aan de provinciale instructieregels voor het beschermen van cultuurhistorische waarden.

### **Conclusie provinciaal beleid en provinciale regels**

Zoals in voorgaande paragrafen is beschreven past de activiteit binnen de doelstellingen, beleid en regels van de provincie Gelderland.

## **5.3 Regionaal beleid**

### **Regionale structuurvisie Achterhoek 2012**

Op 26 april 2012 heeft de gemeenteraad van Doetinchem de Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012 vastgesteld. Dit is een actualisatie van de Regionale structuurvisie uit 2004.

Als basis voor ruimtelijk beleid is er een aantal speerpunten voor de regio benoemd. Dat zijn:

- omgaan met de krimp;
- externe relaties;
- veranderingen in het landelijk gebied;
- overstap naar duurzame energie.



Visiekaart Achterhoek (Bron: gemeente Doetinchem)

### Huidige kwaliteit als basis voor de toekomst

Bovenstaande kaart geeft de regionale structuren en kwaliteiten weer.

**Landschap:** De verschillen in landschapstypen zijn een belangrijke identiteitsdrager van de Achterhoek. De Achterhoekse gemeenten willen die kenmerken en landschappelijke verschillen in de toekomst behouden, versterken of herstellen. Het gaat er daarbij niet om terug te keren naar het verleden, maar om het opdoen van inspiratie uit het verleden bij de toekomstige inpassing van nieuwe ontwikkelingen. De karakteristieken van deze landschapstypen bieden aanknopingspunten voor de inpassing van nieuwe ontwikkelingen. Het Achterhoekse landschap kan veel functies absorberen. De 'landschapstypekaart' (bijlage 5 van de structuurvisie) geeft het regionale kader weer. De aanbevelingen met betrekking tot lokale wijze van inpassing staan hier ook verder beschreven.

**Infrastructuur:** Bereikbaarheid van en in de regio is van groot belang. De infrastructuur is derhalve wel functioneel van belang. Deze is voor de toekomst maar zeer beperkt ruimtelijk ordenend, niet meer dan het nu al is. De pijlen geven de verbindingen aan waar verbetering noodzakelijk-wenselijk is.

**Dorpenlandschap:** Voorzieningen worden in een bepaalde mate geconcentreerd in bestaande grotere kernen, te weten Doetinchem, Winterswijk, Vorden, Hengelo, Borculo, Eibergen, Ruurlo, Neede, Lichtenvoorde, Groenlo, Aalten, Dinxperlo, Varsseveld, Gendringen, Steenderen, Wehl, Didam, 's-Heerenberg, Zelhem, Ulft /Gendringen en Silvolde/Gaanderen/Terborg. Dit betekent echter niet dat overal hetzelfde voorzieningenniveau wordt nagestreefd. In eerste instantie bepalen lokale behoefte en initiatief het niveau van de voorzieningen. Regionaal wordt afstemming gezocht om overaanbod en/of concurrentie door nabijheid te voorkomen. Het uitkristalliseren van deze afstemming is nog in voorbereiding.

**Overige speerpunten, zoals duurzame energie, toerisme enzovoort:** Deze speerpunten gelden regionaal en zijn in banners in de zijkant weergegeven. Er zijn geen specifieke locaties voor aangewezen. Wel wordt regionale afstemming nagestreefd.

### Ten aanzien van dit project

#### Landschap

Het plangebied ligt op de overgang tussen de dorpskern van Nieuw-Wehl en het lager gelegen natuur- en recreatiegebied De Tuut. Deze overgang wordt bepaald door de

aanwezige esrand: een hoger gelegen zandrug die historisch de grens vormt tussen het bebouwde gebied en het natte beekdallandschap. Deze esrand heeft landschappelijke waarde en blijft in het plan onbebouwd en herkenbaar als groene zuidrand. Hoewel het noordelijke deel van het plangebied nu uit een agrarisch weiland bestaat zonder uitgesproken landschappelijke elementen, vormt de ligging aan de esrand het aanknopingspunt voor de nieuwe inrichting. Het plan benut deze kwaliteit door een geleidelijke overgang van dorp naar landschap te realiseren. De stedenbouwkundige opzet sluit hierop aan door:

- de esrand open te houden en vrij te houden van bebouwing;
- drie zichtlijnen van noord naar zuid aan te houden, zodat het uitzicht op De Tuut behouden blijft;
- de randen van de buurt groen in te richten, met inheemse bomen, struiken, bloemrijke grasvegetaties en hagen in plaats van schuttingen;
- ruimere kavels en straatprofielen aan de randen toe te passen, zodat de bebouwingdichtheid afneemt richting het landschap;
- de wijk aan te sluiten op het bestaande wandelnetwerk in De Tuut, waardoor de landschappelijke beleving voor bewoners en bezoekers toegankelijk blijft.

Het resultaat is een zachte dorpsrand, geen harde begrenzing. De wijk loopt visueel en functioneel over in het landschap, waardoor:

- de kenmerkende overgang van es naar de Tuut herkenbaar blijft;
- het landschap tot in de woonbuurt voelbaar is;
- bewoners worden uitgenodigd het landschap te gebruiken en te beleven.

Het Inrichtingsplan Groen (bijlage 3) werkt deze landschappelijke overgang verder uit. De gekozen beplanting is inheems, met aandacht voor biodiversiteit, seizoensbeleving en onderhoudsvriendelijkheid. Hiermee wordt voldaan aan de uitgangspunten van de Regionale Structuurvisie Achterhoek, waarin nieuwe ontwikkelingen worden ingepast met respect voor de historische landschapsstructuren en belevingslijnen, zonder terug te keren naar een historisch beeld, maar door deze kwaliteiten door te zetten in een eigentijdse inrichting.

#### Infrastructuur

De Hoekhorsterweg eindigt aan de zuidzijde momenteel in een lus zonder verbinding met wegen richting het buitengebied. Ook de Deutseveldstraat sluit als doodlopende straat aan op de noordwestzijde van het plangebied. Dit maakt het gebied verkeersluw en geschikt voor een ontsluiting die uitsluitend lokaal verkeer aantrekt. Het plan sluit hier logisch op aan door gebruik te maken van de bestaande wegstructuur: de wijk wordt ontsloten via de Hoekhorsterweg, waarbij de lus en de aansluitingen op de bestaande straten worden benut.

Doorgaand verkeer wordt hiermee niet aangetrokken en de wijk blijft onderdeel van het fijne schaalniveau van het dorpswegennet. Fiets- en wandelroutes worden geïntegreerd en sluiten aan op het netwerk richting De Tuut en het dorp, waardoor verkeersveiligheid en toegankelijkheid voor langzaam verkeer worden geborgd.

#### Dorpenlandschap

Nieuw-Wehl kent een dorps karakter met een mix van vrijstaande woningen, tweekappers en rijwoningen. Dit project sluit hier direct op aan door een gedifferentieerd woningaanbod te realiseren, passend bij zowel starters, gezinnen als senioren. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de lokale woonvraag en wordt doorstroming binnen het dorp bevorderd. Bewoners kunnen in Nieuw-Wehl blijven wonen wanneer hun woonbehoefte

verandert, waardoor sociale netwerken, verenigingsleven en voorzieningen worden gedragen en versterkt.

De nieuwe woonbuurt voegt zich qua schaal, opzet en uitstraling in de bestaande dorpsstructuur: een compact woonveld centraal, met ruimere bebouwing richting de rand en een groene overgang naar het landschap. Hierdoor sluit de wijk niet alleen ruimtelijk, maar ook sociaal en functioneel aan op het dorpsweefsel en draagt zij bij aan een levendig en toekomstbestendig dorpenlandschap.

### **Conclusie regionaal beleid**

Zoals in voorgaande paragrafen is beschreven past de activiteit binnen de doelstellingen en het beleid van de regio Achterhoek.

## **5.4 *Beleid waterschap***

Het Waterschap Rijn en IJssel is verantwoordelijk voor het regionale watersysteem en stelt via de Waterschapsverordening en het Waterbeheerprogramma kaders voor ruimtelijke ontwikkelingen. Voor dit plan is beoordeeld of wordt voldaan aan deze beleidskaders.

### **5.4.1 Waterschapsverordening**

De eerste versie van de Waterschapsverordening Rijn en IJssel is van rechtswege ontstaan bij inwerkingtreding van de Omgevingswet. Die Waterschapsverordening bevat (op basis van artikel 22.14 van de Omgevingswet en artikel 4.7 van de Invoeringswet Omgevingswet):

- De regels die zijn opgenomen in de Keur Waterschap Rijn en IJssel 2009, met uitzondering van hoofdstuk 2 (over de onderhoudsplichten);
- De regels die zijn opgenomen in de Aansluitverordening Rijn en IJssel;
- De regels die zijn opgenomen in de Algemene regels, nadere regels en verplichtingen i.v.m. Keur Waterschap Rijn en IJssel 2009;
- Artikel 8 Verkeersbesluit Oude IJssel;
- De zones rond waterstaatswerken, die zijn opgenomen in de legger op grond van artikel 5.1 van de Waterwet;
- De zogeheten 'bruidsschat': voormalige rijksregels (met name over lozingsactiviteiten), die onder de Omgevingswet niet op rijksniveau terugkeren.

De eerste wijziging van de Waterschapsverordening Rijn en IJssel heeft tot doel om de Waterschapsverordening die van rechtswege is ontstaan te integreren tot een goed geordende versie, die conform de toepasselijke standaarden is vormgegeven en van de benodigde annotaties en digitale werkingsgebieden is voorzien.

### **Ten aanzien van dit project**

Het plan dient te voldoen aan de waterschapsverordening. Het project raakt geen specifieke onderdelen van de verordening. Verdere toetsing is om die reden dan ook niet noodzakelijk. Wel is de weging van het waterbelang uitgevoerd. Dit is uitgewerkt in de waterparagraaf.

## 5.4.2 Waterbeheerprogramma 2022-2027

In het Waterbeheerprogramma 2022-2027 zijn de doelen van waterschap Rijn en IJssel weergegeven in vier thema's:

### - Klimaatrobuust gebied

Het doel is het beheer, het onderhoud en de inrichting van het regionaal watersysteem zodanig te invullen, dat jaarrond een optimale balans tussen te nat en te droog wordt bereikt en tegelijkertijd inwoners, bedrijven en medeoverheden voldoende weerbaar zijn tegen de onvermijdelijke gevolgen van extreem weer.

### - Veilig gebied

Het waterschap zorgt voor veilige dijken, nu en in de toekomst. De ambitie van het waterschap is dat in 2050 de keringen voldoen aan de nieuwe normen voor waterveiligheid, en dat daarbij wendbaar op ontwikkelingen kan worden ingespeeld. Daarbij is er aandacht voor een duurzame wijze van beheer en behoud en verhoging van de biodiversiteit van de dijken.

### - Circulaire Economie en Energietransitie

Het waterschap wil in het uitvoeren van haar primaire taak zoveel mogelijk bijdragen aan het beperken van klimaatverandering. Daarbij wil het waterschap in 2050 onderdeel zijn van een 100% circulaire economie waarin ze haar taken klimaatneutraal uitvoert.

### - Gezonde leefomgeving

Het waterschap zorgt voor een schoon en gezond watersysteem voor de mensen en de natuur in het gebied. Er wordt naar gestreefd dat het water in onze leefomgeving geschikt is voor verschillende maatschappelijke functies en dat het geen risico's oplevert voor de volksgezondheid. Het doel is een oppervlaktewatersysteem te bereiken dat optimaal is voor ecologisch functioneren en biodiversiteit en natuurwaarden daarbinnen en -buiten bevordert.

### Ten aanzien van dit project

Voor de ontwikkeling van circa 38 woningen aan de Hoek-Horsterweg in Nieuw Wehl is het uitgangspunt dat het watersysteem in en rondom het plangebied toekomstbestendig, robuust en klimaatadaptief wordt ingericht. Het plan sluit aan bij de vier kernopgaven uit het Waterbeheerprogramma:

### Klimaatrobuust gebied

Het gebied wordt ingericht vanuit de voorkeursvolgorde vasthouden–bergen–infiltreren. Dat betekent dat hemelwater zoveel mogelijk lokaal in het plan wordt opgenomen, en niet wordt afgevoerd naar het riool. Dit wordt bereikt door:

- het realiseren van wadi's / verlaagde groenzones waar regenwater tijdelijk kan worden opgevangen en infiltreren;
- het toepassen van groene erfstructuren, bomen en infiltrerende grondprofielen in de openbare ruimte;
- het inzetten van (half)doorlatende verharding voor parkeeroplossingen en paden.

Deze inrichting zorgt ervoor dat het plan neerslagpieken opvangt en niet afwentelt op de omgeving. Daarmee draagt de ontwikkeling concreet bij aan het voorkomen van wateroverlast en hittestress, én aan het vasthouden van vocht in droge periodes.

### Veilig gebied

Het plangebied ligt niet binnen een waterkering of overstroombaar gebied. De ontwikkeling heeft daarmee geen effecten op de regionale of lokale waterveiligheid en raakt geen beschermingszones of waterstaatkundige functies.

### Circulaire economie & energietransitie

Door hemelwater lokaal te verwerken en het gebruik van regentonnen bij woningen te stimuleren, wordt onnodige belasting van riool en zuivering voorkomen. Daarnaast bevordert het plan een efficiënt watergebruik bij particuliere tuinen, wat aansluit bij de doelstelling van het waterschap om in 2050 klimaatneutraal en circulair te werken.

### Gezonde leefomgeving

De inrichting van de openbare ruimte met groenstructuren, schaduwgevende bomen en ruimte voor infiltratie draagt bij aan een:

- lagere gevoelstemperatuur in de woonomgeving,
- versterking van plaatselijke biodiversiteit en beplantingsvariatie,
- en een aantrekkelijke leefkwaliteit voor bewoners.

Door de combinatie van wateropvang, verkoelend groen en doorlatende verharding ontstaat een duurzame, gezonde en prettig verblijfsomgeving.

### Toetsing in een tabel

Wateraspect	Situatie plangebied	Uitkomst
Waterveiligheid	Geen kering / geen overstromingsrisico	Geen belemmering
Wateroverlast	Hemelwater wordt lokaal verwerkt	Waterneutraal, geen afwenteling
Droogte	Groen-blauw raamwerk houdt vocht vast	Positieve bijdrage aan bodemvocht
Hittestress	Structureel mitigatie door bomen & open groen	Verminderde hittebelasting
Waterkwaliteit	Geen watergangen worden beïnvloed	Neutraal
Afvalwaterketen	Hemelwater wordt niet aangesloten op riool	Belasting zuivering neemt niet toe
Grondwaterbeheer	Voldoende ontwateringsdiepte aanwezig	Geen knelpunten te verwachten

De resultaten van de digitale watertoets (zie ook bijlage 6) bevestigen dat de ontwikkeling binnen de normale watertoetsprocedure kan worden afgestemd.

### 5.4.3 Instrument de weging van het waterbelang

De weging van het waterbelang is een instrument dat ruimtelijke plannen toetst aan de mate waarin zij rekening houden met het beleid om het water meer ruimte te geven. Het heeft als doel om in een vroegtijdig stadium alle relevante partijen te betrekken bij het opstellen van een wateradvies. De weging heeft betrekking op alle wateren en alle waterhuishoudkundige aspecten die van betekenis zijn voor het gebruik en de functie van het

projectgebied en de directe omgeving van het gebied, bijvoorbeeld veiligheid (overstromingsgevaar), wateroverlast en waterkwaliteit.

Met behulp van de weging van het waterbelang kan eenvoudig worden bepaald welke wateraspecten van belang zijn. Naarmate er een groter waterbelang is, zal een uitgebreidere procedure van de weging van het waterbelang moeten worden doorlopen. We maken onderscheid in de volgende drie resultaten van de weging van het waterbelang:

1. Plan raakt geen wateraspecten: geen wateradvies van het waterschap nodig.
2. Korte procedure: het plan past binnen de uitgangspunten van het waterschap. De initiatiefnemer of gemeente ontvangt van het waterschap een standaardwaterparagraaf, en werkt de voor het plan relevante wateraspecten uit. De waterparagraaf wordt vervolgens door het waterschap van een wateradvies voorzien.
3. Normale procedure: er zijn grote of meerdere wateraspecten van belang. De initiatiefnemer overlegt met het waterschap om tot maatwerk te komen. De initiatiefnemer brengt opties in beeld en onderbouwt keuzes m.b.t. de waterhuishouding.

#### **Ten aanzien van dit plan**

Ten aanzien van dit plan Het Waterschap Rijn en IJssel beoordeelt ruimtelijke ontwikkelingen op hun effecten op het watersysteem via de weging van het waterbelang. Hierbij wordt gekeken naar waterveiligheid, wateroverlast, droogte, grondwater, hittestress en waterkwaliteit.

Voor dit plan (38 woningen) is het waterbelang relevant vanwege de toename aan verhard oppervlak en de wettelijke opgave om hemelwater lokaal te verwerken. De normale procedure van de watertoets wordt daarom gevolgd. De ontwikkeling is in paragraaf 5.5 getoetst volgens de vier verplichte stappen voor de beoordeling van waterhuishoudkundige gevolgen. Dit zijn de volgende stappen:

Stap 1: Huidig watersysteem (bestaande situatie in de waterparagraaf)

Stap 2: Toekomstige visie & klimaatadaptatie (nieuwe situatie in de waterparagraaf)

Stap 3: Gevolgen van de ontwikkeling op het watersysteem (effectenbeschrijving in de waterparagraaf)

Stap 4: Maatregelen (maatregelen in de waterparagraaf)

#### **5.4.3 Conclusie**

Het plan sluit volledig aan bij de doelstellingen en uitvoeringsrichtlijnen van het Waterbeheerprogramma 2022–2027. Door het combineren van: lokaal verwerken van hemelwater, wadi's en groene infiltratie, beperking van verharding en schaduwrijke groenstructuren, wordt een waterbewust, klimaatadaptief en toekomstbestendig woongebied gerealiseerd.

### **5.5 Waterparagraaf (weging van het waterbelang)**

Voor de ontwikkeling van 38 woningen in Nieuw Wehl is beoordeeld op welke wijze rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Deze waterparagraaf beschrijft de huidige en toekomstige watersituatie binnen het plangebied en geeft inzicht in de gevolgen van de ontwikkeling voor het watersysteem.

Doel van de waterparagraaf is het borgen van een klimaatadaptieve, waterneutrale en toekomstbestendige inrichting, waarbij wateroverlast wordt voorkomen en geen negatieve effecten optreden voor de omgeving.

### 5.5.1 Beschrijving bestaande situatie

#### Huidig gebruik en inrichting

Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit een combinatie van een voormalig bedrijfsterrein met bebouwing en bijbehorende erfverharding en een aangrenzend agrarisch perceel dat in gebruik is als weiland. De bestaande bebouwing bestaat uit een bedrijfsgebouw en een voormalige bedrijfswoning. Het agrarische deel van het plangebied is onbebouwd en bestaat uit grasland.

#### Verhard en onverhard oppervlak

Binnen het plangebied is sprake verharding. Ter plaatse van de bedrijfsbebouwing en het erf is 100% verharding aanwezig. Het overige deel van het plangebied bestaat uit onverhard terrein in de vorm van grasland. Het gebied heeft daarmee in de huidige situatie een overwegend groen en open karakter, met beperkte waterafvoer via verhard oppervlak.

#### Bodem

Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit agrarische gronden en erfverharding. De ondergrond bestaat uit overwegend goed doorlatende zandgronden. Dit betekent dat neerslag in de bestaande situatie grotendeels natuurlijk in de bodem kan infiltreren.

#### Grondwater

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek (2025-034) blijkt dat de gemeten grondwaterstanden variëren tussen circa 2,73 en 2,80 meter onder maaiveld. Na toepassing van een seizoenscorrectie ligt de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) op circa 2,0 meter onder maaiveld.

Peilbuis	Grondwaterstand (m –mv)
Pb22	2,80
Pb23	2,76
Pb24	2,73

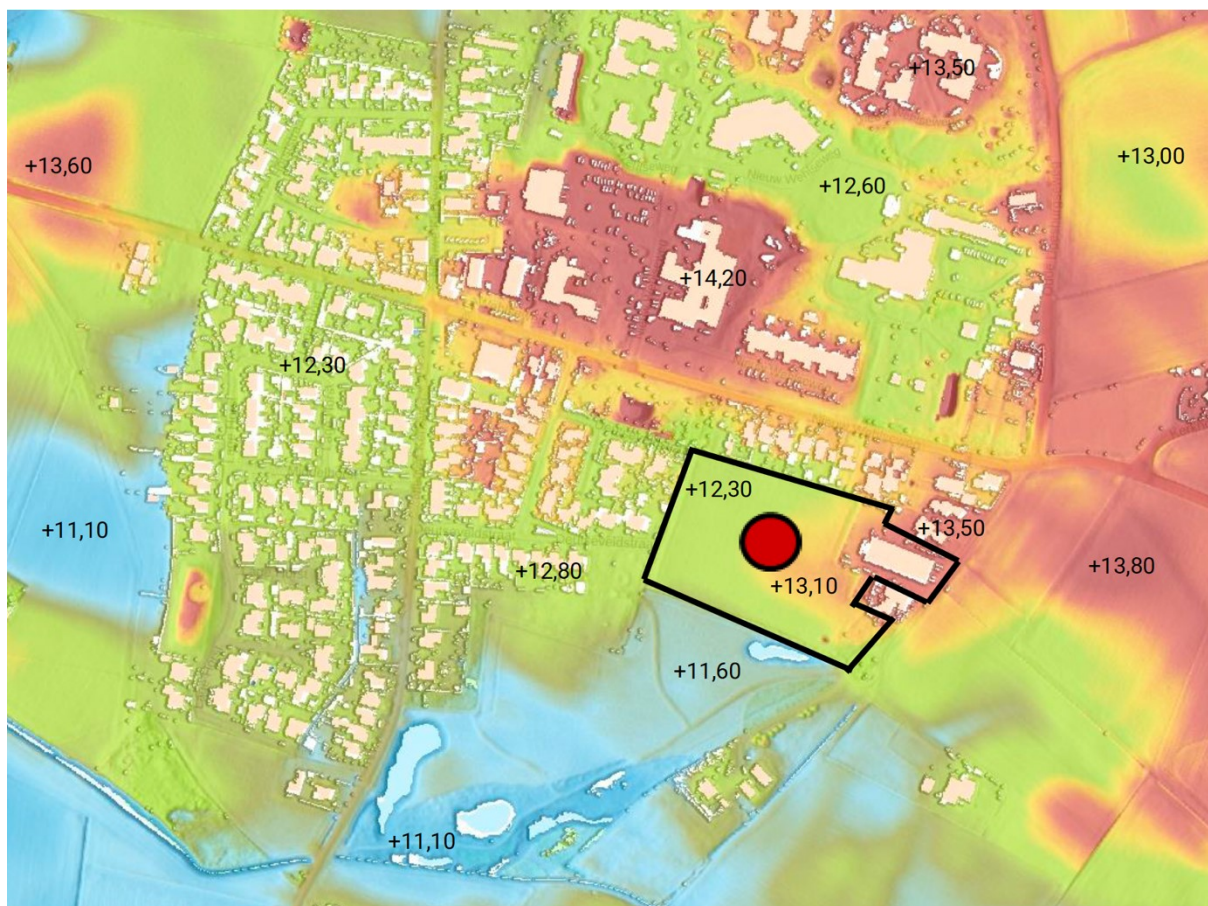
De ontwateringsdiepte is ruim voldoende voor woningbouw en infiltratievoorzieningen. Er is geen sprake van kwel of stagnatie. Het huidige watersysteem is daarmee stabiel en geschikt voor lokale waterverwerking.

#### Hoogteligging

Binnen het plangebied is sprake van een gering maar geleidelijk hoogteverschil van circa 0,8 meter. De maaiveldhoogte bedraagt circa +13,10 m NAP aan de oostzijde en circa +12,30 m NAP aan de westzijde. Dit levert een flauwe helling op (circa 0,8 meter hoogteverschil over ± 100 m), waarbij hemelwater geleidelijk van oost naar west binnen het plangebied afwatert.

Ten zuiden van het plangebied ligt het lager gelegen natuurgebied De Tuut, op circa +11,60 m NAP. Door het hoogteverschil is sprake van een natuurlijke afwateringsrichting richting het zuiden. Waardoor geen waterdruk of kwel vanuit De Tuut naar het plan

optreedt. Binnen en direct langs het plangebied zijn geen watergangen of waterkeringen aanwezig.



Afbeelding: Hoogtekaart AHN (Bron: AHN Nederland)

## 5.5.2 Beschrijving nieuwe situatie

### **Voorgenomen ontwikkeling en ruimtelijke opzet**

In de nieuwe situatie wordt het plangebied herontwikkeld tot een woongebied met in totaal 38 woningen, inclusief bijbehorende wegen, parkeervoorzieningen, tuinen en openbare ruimte. De bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en het agrarische gebruik van het weiland komt te vervallen.

De woningen worden gegroepeerd in een samenhangende dorpsstructuur, met een centrale woonzone en ruimere kavels aan de randen. De ontsluiting vindt plaats via de bestaande wegenstructuur aan de Hoekhorsterweg en de Deutseveldstraat. Binnen het plangebied worden woonstraten en parkeerkoffers aangelegd, die onderdeel uitmaken van de openbare ruimte. Door deze ontwikkeling neemt het verhard oppervlak binnen het plangebied toe ten opzichte van de huidige situatie. Tegelijkertijd wordt een substantieel deel van het plangebied ingericht als groene openbare ruimte, waardoor een evenwicht ontstaat tussen bebouwing, verharding en groen.

### Hoogteligging en maaiveldinrichting nieuwe situatie

Uit de ontwerptekening met NAP-peilen (zie bijgevoegde uitsnede afbeelding, zie ook bijlage 6) is af te leiden dat het plangebied ook in de nieuwe situatie een licht glooiend maaiveld behoudt. De maaiveldhoogtes variëren globaal tussen circa +12,0 m NAP en +13,5 m NAP.

De hogere maaiveldpeilen bevinden zich met name aan de oost- en noordoostzijde van het plangebied, langs de Hoekhorsterweg. Richting de west- en zuidzijde lopen de maaiveldhoogtes geleidelijk af. Deze inrichting sluit aan op de bestaande topografie en de ligging van het lager gelegen natuurgebied De Tuut ten zuiden van het plangebied.

Bij de inrichting van het maaiveld is rekening gehouden met een logische afstroming van water binnen het plangebied, waarbij hoogteverschillen worden benut om water gecontroleerd richting groenzones te laten bewegen.



Afbeelding: Uitsnede afbeelding hoogtes nieuwe situatie (Bron: de Hofmeesters)

### Groenstructuur, wadi's en openbare ruimte

De openbare ruimte krijgt een overwegend groen karakter, waarin verharding functioneel wordt toegepast en waar mogelijk wordt gecombineerd met groenvoorzieningen.

Parkeerplaatsen worden deels geclusterd in parkeerkoffers die landschappelijk zijn ingepast.

Binnen het plangebied zijn meerdere verlaagde groenzones (wadi's) opgenomen. Deze wadi's liggen op de relatief lagere delen van het maaiveld en zijn logisch gepositioneerd ten opzichte van de omliggende bebouwing en verharding. Op de ontwerptekening zijn onder meer drie wadi's aangeduid, waaronder een wadi aan de zuidzijde van het plangebied en een wadi in het westelijk deel.

De wadi's maken integraal onderdeel uit van de openbare ruimte en worden landschappelijk ingericht, zodat zij bijdragen aan:

- een groene en parkachtige uitstraling;
- een zachte overgang tussen bebouwing en landschap;
- een samenhangend groenblauw raamwerk binnen de wijk.

Langs straten en groenzones worden bomen en andere beplanting toegepast, waarmee structuur wordt gegeven aan de wijk en schaduw en verblijfskwaliteit worden gecreëerd.

#### **Relatie tussen bebouwing, verharding en groen**

De nieuwe inrichting is zodanig opgezet dat bebouwing, verharding en groen elkaar afwisselen en versterken. Verhard oppervlak is primair geconcentreerd bij:

- woonstraten;
- parkeervoorzieningen;
- opritten en erven.

De grotere aaneengesloten groenzones bevinden zich:

- langs de randen van het plangebied;
- tussen de woonclusters;
- op de lagere delen van het maaiveld waar wadi's zijn voorzien.

Deze opzet zorgt ervoor dat het plangebied ruimtelijk samenhangend blijft en dat de overgang naar het omliggende landschap aan de zuidzijde zorgvuldig wordt vormgegeven.

#### **Overgang naar waterhuishoudkundige uitwerking**

De beschreven inrichting van het maaiveld, de groenstructuur en de positionering van de wadi's vormen het ruimtelijk-fysieke uitgangspunt voor de waterhuishoudkundige uitwerking van het plan.

In de volgende subparagrafen wordt, aan de hand van het geldende beleid (zoals beschreven in 5.4) op de weging van het waterbelang, ingegaan op de effecten van deze inrichting op:

- klimaatadaptatie en wateroverlast;
- de afvalwaterketen;
- grondwater;
- waterveiligheid en overstromingsrisico;
- en de benodigde hemelwaterberging en -berekening.

### **5.5.3 Effecten van de ontwikkeling op het watersysteem**

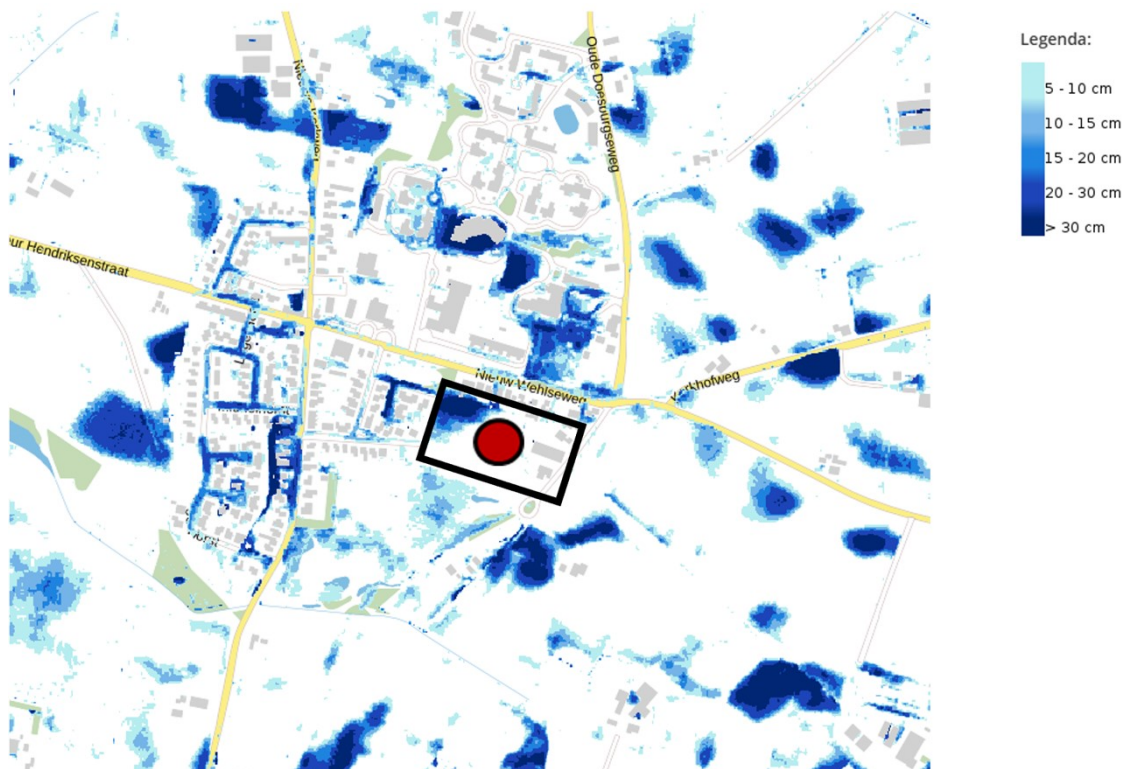
#### **Effecten op klimaatadaptatie en wateroverlast**

De herontwikkeling van het plangebied naar een woongebied met 38 woningen leidt tot een duidelijke wijziging van het ruimtegebruik. Waar het gebied in de huidige situatie grotendeels bestaat uit agrarisch grasland en bedrijfsverharding, neemt in de nieuwe situatie het aandeel bebouwing en verhard oppervlak toe.

- Deze toename van verharding heeft tot gevolg dat bij neerslag:

- een groter deel van het hemelwater versneld afstroomt;
- minder water direct in de bodem kan infiltreren;
- piekafvoeren bij hevige buien toenemen.

Hierdoor neemt de kans op tijdelijke waterophoping op maaiveld toe, met name bij extreme neerslagsituaties.



*Uitsnede klimaatatlas Doetinchem (bron: gemeente Doetinchem)*

Uit de Klimaatatlas Doetinchem blijkt dat aan de westzijde van het plangebied een donkerblauwe aanduiding aanwezig is. Deze aanduiding geeft een theoretische kans op tijdelijke plasvorming weer bij extreme neerslaggebeurtenissen. De Klimaatatlas is gebaseerd op modelberekeningen met generieke maaiveldhoogten en houdt geen rekening met lokale detaillering van het terrein. In de feitelijke situatie is sprake van:

- beperkte hoogteverschillen binnen het plangebied;
- een licht lager gelegen zone in de noordwesthoek;
- een hoger gelegen maaiveld richting de Hoekhorsterweg.

Bij langdurige en intensieve neerslag kan in de huidige situatie tijdelijk water blijven staan in de noordwesthoek van het plangebied. Omdat het gebied momenteel grotendeels bestaat uit grasland, infiltreert dit water geleidelijk in de bodem. Er is geen sprake van structurele wateroverlast, maar deze zone functioneert wel als een natuurlijke opvanglocatie voor overtollig hemelwater.

Het natuurgebied De Tuut aan de zuidzijde van het plangebied ligt aanzienlijk lager dan het maaiveld in het plangebied. Hierdoor is sprake van een natuurlijke afwateringsrichting richting het zuiden. Deze natuurlijke situatie blijft ook in de toekomstige inrichting relevant.

Zonder nadere inrichting zou de combinatie van extra verharding en lokale laagtes kunnen leiden tot een toename van wateroverlast bij extreme neerslag. Dit maakt waterberging en gecontroleerde afvoer binnen het plangebied een essentieel aandachtspunt. Hier zijn daarom maatregelen voor getroffen die onder 5.5.4 maatregelen nader worden toegelicht.

#### **Effecten op de afvalwaterketen**

De realisatie van 38 woningen leidt tot een toename van de hoeveelheid huishoudelijk afvalwater. Dit betekent een extra belasting van het gemeentelijke vuilwaterrioolstelsel. Indien hemelwater en vuilwater gezamenlijk zouden worden afgevoerd, zou dit bij piekbuien kunnen leiden tot:

- een hogere hydraulische belasting van het rioolstelsel;
- een verhoogde kans op overstorten;
- een grotere belasting van de rioolwaterzuivering.

Voor de beoordeling van het plan is daarom relevant of:

- het bestaande rioolstelsel geschikt is voor de afvoer van uitsluitend vuilwater;
- de ontwikkeling leidt tot ongewenste afwenteling van hemelwater op het riool.

Voor het plan dient een volledig nieuw gescheiden rioolstelsel aangelegd. Aandachtspunt is dat in de verdere planuitwerking wordt gecheckt op welke wijze kan worden aangesloten op het bestaande rioolstelsel. Dit dient in een volgende fase in nauwe samenwerking met gemeente te worden afgestemd. Hier zijn daarom maatregelen voor voorgesteld die onder 5.5.4 maatregelen nader worden toegelicht.

#### **Effecten op grondwater**

Uit het bodemonderzoek blijkt dat de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) zich bevindt op circa 2,0 meter onder maaiveld. Dit betekent dat in de huidige situatie sprake is van een ruime ontwateringsdiepte.

Door de toename van verhard oppervlak kan, zonder aanvullende voorzieningen, de hoeveelheid water die infiltreert in de bodem afnemen. Dit kan leiden tot:

- een verminderde aanvulling van het grondwater;
- een snellere afvoer van regenwater uit het gebied;
- een grotere gevoeligheid voor verdroging in droge perioden.

Daarnaast kan bij extreme neerslag tijdelijk sprake zijn van een stijging van het grondwaterniveau of verzadiging van de bovenste bodemlaag, met name in lager gelegen delen van het plangebied. Zonder voldoende ontwateringsdiepte of buffering kan dit leiden tot natte omstandigheden in tuinen of openbare ruimte. Hier zijn daarom maatregelen voor getroffen die onder 5.5.4 maatregelen nader worden toegelicht.

#### **Effecten op waterveiligheid en overstromingsrisico**

Het plangebied ligt niet binnen een overstroombaar gebied en niet binnen de beschermingszone van een primaire of regionale waterkering. Overstromingsrisico's vanuit rivieren of regionale watergangen zijn daardoor beperkt.

Wel is het relevant om de effecten van extreme neerslaggebeurtenissen te beschouwen, zoals buien met een herhalingsdijktijd van  $T=100$  of  $T=1000$ . Bij dergelijke buien kan: water tijdelijk op maaiveld blijven staan; de toegankelijkheid van wegen en percelen tijdelijk worden beïnvloed; schade ontstaan indien bebouwing onvoldoende hoog ligt.

Zonder nadere inrichting en peilkeuzes zou de toename van verharding kunnen leiden tot een hogere waterstand op maaiveld bij piekbuien. De voorgestelde peilkeuzes zijn daarom in deze fase al uitgewerkt voor het openbaar gebied. Dit is weergegeven op de kaart zoals bijgevoegd in bijlage 6.

## **Effecten van de toename van verhard oppervlak: hemelwaterberging en -berekening**

### **Uitgangspunten en systematiek**

Voor de bepaling van de benodigde hemelwaterberging is uitgegaan van het gemeentelijk beleid van de gemeente Doetinchem en de uitgangspunten van het waterschap. De bergingsopgave wordt bepaald op basis van de netto toename van effectief verhard oppervlak. De daadwerkelijke verwerking van hemelwater vindt echter planbreed plaats, waarbij zowel wadi's als het onverharde deel van het plangebied bijdragen aan berging en infiltratie.

De berekening is gebaseerd op:

- het daadwerkelijk voorziene verhard oppervlak in de openbare ruimte;
- een conservatieve benadering van verharding op woningbouwkavels, met een maximum van 75% verharding per kavel;
- het onderscheid tussen gesloten verharding en half-open verharding;
- de gemeentelijke minimumnorm van 60 mm waterberging per m<sup>2</sup> netto toename verharding;
- een klimaatadaptieve ambitie om toe te werken naar 70–80 mm waterberging.
- Het totale plangebied heeft een oppervlakte van circa 22.150 m<sup>2</sup>.

### **Verhard oppervlak nieuwe situatie**

#### *Openbare ruimte*

Voor de openbare ruimte is uitgegaan van de daadwerkelijk voorziene verharding:

Wegen (gesloten verharding): 1.725 m<sup>2</sup>

Parkeren (half-open verharding): 550 m<sup>2</sup>

Omdat de parkeerplaatsen worden uitgevoerd in half-open verharding die infiltratie mogelijk maakt, is hiervoor een rekenfactor van 50% gehanteerd.

#### *Effectief verhard oppervlak openbare ruimte:*

Wegen: 1.725 m<sup>2</sup>

Parkeren: 550 m<sup>2</sup> × 50% = 275 m<sup>2</sup>

Totaal effectief verhard openbare ruimte: 2.000 m<sup>2</sup>

#### *Woningbouwkavels*

De woningbouwkavels variëren in grootte van circa 108 m<sup>2</sup> tot circa 478 m<sup>2</sup>. Voor alle kavels geldt een maximale verharding van 75%, waardoor minimaal 25% onverhard blijft. Op basis van de kaveloppervlakken uit de inrichtingskaart geldt:

Totaal kaveloppervlak: circa 9.104 m<sup>2</sup>

Maximaal effectief verhard (75%): circa 6.828 m<sup>2</sup>

Minimaal onverhard op kavels: circa 2.276 m<sup>2</sup>

Dit betreft een theoretische bovengrens; in de praktijk zal een deel van de kavels minder verhard worden ingericht en aanvullend groen bevatten.

## Totale effectieve verharding en afzet t.o.v. het plangebied

Het totale effectieve verhard oppervlak in de nieuwe situatie bedraagt:

Onderdeel	Effectief verhard (m <sup>2</sup> )
Openbare ruimte	2.000
Woningbouwkavels (max. 75%)	6.828
<b>Totaal effectief verhard</b>	<b>8.828</b>

Dit betekent dat:

- circa 39,9% van het plangebied effectief verhard is;
- circa 60,1% van het plangebied (13.322 m<sup>2</sup>) onverhard/groen blijft.

Dit grote aandeel onverhard terrein draagt planbreed bij aan infiltratie, buffering en vertraagde afstroming van hemelwater.

### Netto toename verhard oppervlak

In de huidige situatie is binnen het plangebied circa 1.600 m<sup>2</sup> verhard oppervlak aanwezig (voormalige bedrijfsbebouwing en erfverharding). Deze verharding wordt volledig verwijderd.

De netto toename van effectief verhard oppervlak bedraagt daarmee:

$$8.828 - 1.600 = \text{circa } 7.228 \text{ m}^2$$

### Benodigde hemelwaterberging

Op basis van de netto toename van effectief verhard oppervlak geldt de volgende bergingsopgave:

Norm	Rekening	Benodigde berging
60 mm (minimaal)	$0,06 \times 7.228 \text{ m}^2$	ca. 434 m <sup>3</sup>
70 mm (ambitie)	$0,07 \times 7.228 \text{ m}^2$	ca. 506 m <sup>3</sup>
80 mm (ambitie)	$0,08 \times 7.228 \text{ m}^2$	ca. 578 m <sup>3</sup>

## Beschikbare berging: wadi's en onverhard gebied

### Berging in wadi's

De wadi's zijn zodanig vormgegeven dat sprake is van gecontroleerde waterberging. Uitgaande van een beschikbare waterdiepte van 0,40 m (verschil tussen bodemhoogte en boveninsteek) bedraagt de bergingscapaciteit:

Onderdeel wadi	Oppervlak (m <sup>2</sup> )	Waterdiepte (m)	Berging (m <sup>3</sup> )
Wadi-bodem	665	0,40	265
Wadi-talud (effectief)	340	0,40	135
<b>Totaal wadi-berging</b>	—	—	400

## Opvang en infiltratie in onverhard gebied

Naast de wadi's blijft circa 13.322 m<sup>2</sup> van het plangebied onverhard. Deze gronden dragen bij aan aanvullende opvang en infiltratie van hemelwater in de bodem. Afhankelijk van de uiteindelijke civiele inrichting kan hierin tijdelijk water worden vastgehouden.

Gangbare ontwerpwaarden voor planbrede opvang zijn:

- 10 mm tijdelijke opslag (conservatief);
- 20 mm tijdelijke opslag (robuuster).

Dit resulteert in:

Scenario	Onverhard oppervlak (m <sup>2</sup> )	Opnamehoogte	Opvang (m <sup>3</sup> )
Conservatief	13.322	10 mm	133
Robuust	13.322	20 mm	266

Totale beschikbare berging en toetsing

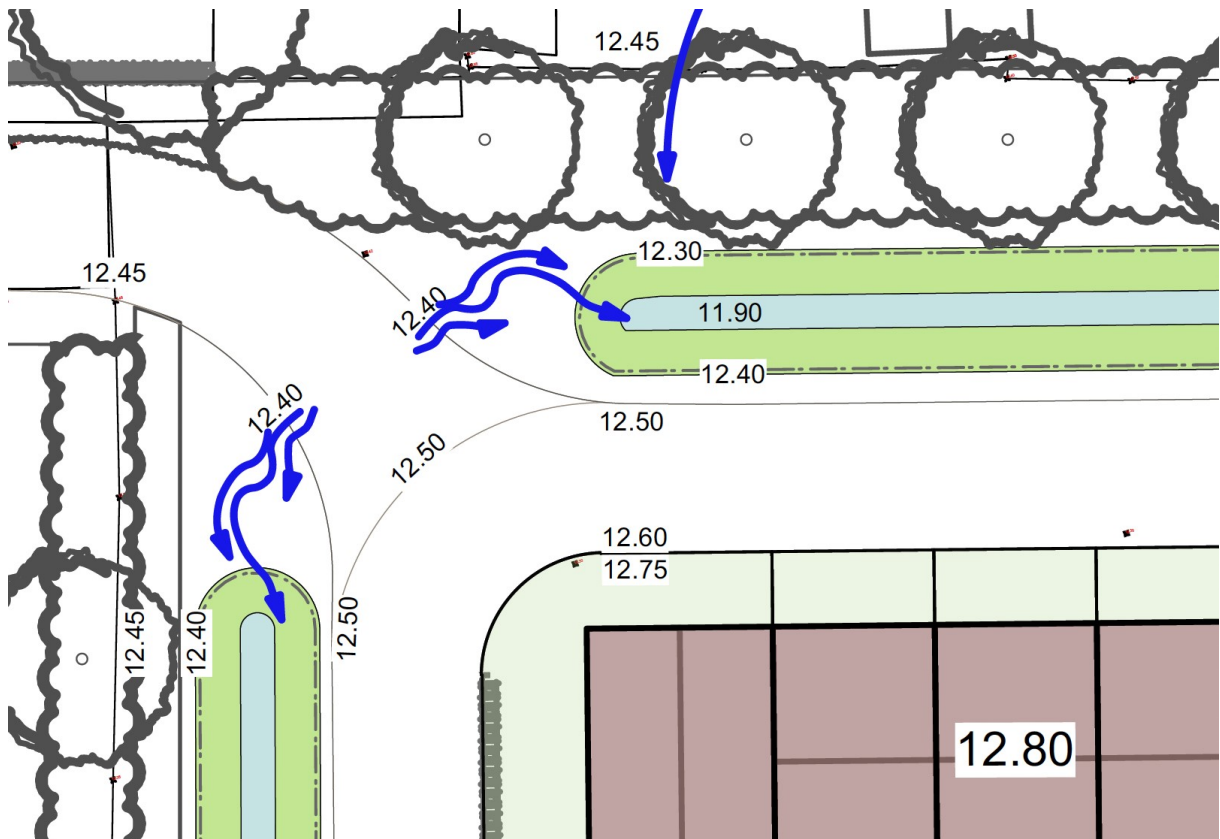
Scenario	Wadi-berging (m <sup>3</sup> )	Gebiedsopname (m <sup>3</sup> )	Totaal beschikbaar (m <sup>3</sup> )	Toets 60 mm	Toets 70 mm	Toets 80 mm
10 mm gebiedsopname	400	133	533	✓	✓	~
20 mm gebiedsopname	400	266	666	✓	✓	✓

Hieruit blijkt dat:

- de minimale norm van 60 mm ruimschoots wordt gehaald;
- de ambitie van 70 mm goed haalbaar is;
- richting 80 mm kan worden toegewerkt, afhankelijk van de uiteindelijke civiele uitwerking.

#### Relatie met maaiveld- en bouwpeilen

Het vloerpeil van de woningen ligt minimaal 30 cm boven de ashoogte van de rijbaan. Deze stijghoogte biedt voldoende ruimte om tijdelijke wateropstuwning (circa 40 mm) veilig op te vangen, waarbij het water gecontroleerd wordt geleid richting de lager gelegen wadi's en groenzones.



Bodemhoogte wadi: ca.+11,90 NAP  
 Boveninsteekhoogte wadi: ca. +12,30 - +12,40 NAP  
 As-hoogte rijbaan: ca. +12,50 NAP

Tussen de as van de rijbaan (+12,50 m NAP) en het vloerpeil van de woningen (+12,80 m NAP of hoger) is een stijghoogte van circa 0,30 m beschikbaar. Deze stijghoogte is voldoende om tijdelijke wateropstuwing (circa 40 mm) bij extreme neerslag te accommoderen, waarbij het water gecontroleerd afstroomt naar de lager gelegen wadi's.

#### Afronding en vervolg in civiele uitwerking

De hemelwaterberging wordt planbreed opgelost door een combinatie van gecontroleerde berging in wadi's en aanvullende opvang en infiltratie in het onverharde deel van het plangebied. In de civieltechnische uitwerking wordt de exacte dimensionering van de wadi's en infiltratievoorzieningen nader uitgewerkt en geverifieerd. Indien uit deze uitwerking blijkt dat aanvullende berging gewenst of noodzakelijk is, kunnen de wadi's worden vergroot of aangepast. Het plangebied biedt hiervoor voldoende ruimtelijke mogelijkheden, zonder dat dit ten koste gaat van de beoogde ruimtelijke kwaliteit.

#### Effecten op hittestress en droogte

De ontwikkeling leidt tot een hogere bebouwingsdichtheid en een groter aandeel verhard oppervlak. Dit kan leiden tot:

- hogere oppervlaktetemperaturen tijdens warme perioden;
- vermindering van schaduw;
- snellere verdamping van bodemvocht;
- een grotere gevoeligheid voor droogte.

Zonder aanvullende inrichting zou dit kunnen resulteren in een minder comfortabel leefklimaat in de openbare ruimte en een verminderde vitaliteit van groen in droge zomers. Hier zijn daarom maatregelen voor getroffen die onder 5.5.4 maatregelen nader worden toegelicht.

## **5.5.4 Maatregelen**

### **Uitgangspunten watersysteem en systeemkeuze**

De inrichting van het watersysteem is gebaseerd op de voorkeursvolgorde:  
Vasthouden – Bergen – Infiltreren

Hemelwater wordt volledig afgekoppeld van het vuilwaterriool en lokaal verwerkt binnen het plangebied. Afvoer van hemelwater naar het riool of de omgeving wordt zoveel mogelijk voorkomen. Door het toepassen van deze systematiek wordt aangesloten bij het beleid van de gemeente en het waterschap en wordt een robuust en toekomstbestendig watersysteem gerealiseerd.

Vuilwater (DWA) wordt aangesloten op het bestaande gescheiden rioolstelsel in de Hoekhorsterweg.

### **Maatregelen voor klimaatadaptatie en het voorkomen van wateroverlast**

Om wateroverlast bij hevige neerslag te voorkomen, wordt hemelwater zo veel mogelijk vastgehouden en vertraagd afgevoerd binnen het plangebied. Daarbij wordt gebruikge maakt van het bestaande hoogteverloop en de natuurlijke afwateringsrichting richting het lager gelegen gebied aan de zuidzijde.

De inrichting voorziet in:

- verlaagde groenzones en wadi's op de lager gelegen delen van het plangebied;
- een maaiveldinrichting die afstroming van verhard oppervlak richting groen mogelijk maakt;
- beperking van gesloten verhard oppervlak in de openbare ruimte.
- De wadi's fungeren als gecontroleerde opvanglocaties voor piekbuien. Het overige onverharde terrein draagt bij aan basisinfiltratie en buffering, waardoor het watersysteem niet uitsluitend afhankelijk is van de wadi's.

### **Maatregelen voor grondwater en ontwatering**

Bij de inrichting is rekening gehouden met de gemeten grondwaterstanden en de benodigde ontwateringsdiepte. De wadi's worden ondiep aangelegd en blijven ruim boven de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand, zodat langdurige verzadiging van de bodem wordt voorkomen.

De bodemhoogte van de wadi's en de boveninsteek zijn afgestemd op het omliggende maaiveld. Hierdoor kan water tijdelijk worden geborgen zonder dat structurele natte omstandigheden ontstaan.

Het vloerpeil van de woningen wordt minimaal 30 cm boven de ashoogte van de rijbaan gerealiseerd. Deze stijghoogte biedt voldoende ruimte om tijdelijke wateropstuwning (circa 40 mm) veilig op te vangen en voorkomt dat wateroverlast optreedt in of nabij de woningen.

### **Maatregelen binnen de afvalwaterketen**

Het plan voorziet in een gescheiden stelsel:

- vuilwater (DWA) wordt afgevoerd via het bestaande rioolstelsel;
- hemelwater (HWA) wordt lokaal verwerkt.
- Door deze scheiding:
  - wordt de hydraulische belasting van het rioolstelsel beperkt;
  - neemt de kans op overstorten niet toe;
  - wordt voldaan aan het gemeentelijk rioleringsbeleid.
- Hemelwater wordt niet aangesloten op het riool en niet afgevoerd naar de rioolwaterzuivering.

### **Maatregelen voor hemelwaterberging en -verwerking**

De benodigde hemelwaterberging wordt volledig binnen het plangebied gerealiseerd. Dit gebeurt door een combinatie van:

- gecontroleerde berging in wadi's;
- opvang en infiltratie in het onverharde deel van het plangebied;
- toepassing van half-open verharding bij parkeerplaatsen;
- beperking van verharding op woningbouwkavels (maximaal 75%).
- De wadi's hebben gezamenlijk een bergingscapaciteit van circa 400 m<sup>3</sup>, uitgaande van een waterdiepte van circa 0,40 m. Daarnaast draagt circa 60% van het plangebied, dat onverhard blijft, bij aan aanvullende opvang en infiltratie van hemelwater.
- De voorzieningen worden zodanig ontworpen dat:
  - hemelwater binnen 24–48 uur kan infiltreren;
  - minimaal 60 mm berging wordt gerealiseerd;
  - aantoonbaar kan worden toegewerkt naar 70 mm of meer binnen de projectgrens.

Voor uitzonderlijke situaties wordt een noodoverlaat op hoog niveau aangesloten richting het lager gelegen groene gebied aan de zuidzijde, niet op het DWA-stelsel.

### **Maatregelen tegen hittestress en droogte**

Het plan draagt bij aan het beperken van hittestress en het omgaan met droogte door een groene en klimaatadaptieve inrichting.

De maatregelen bestaan uit:

- het realiseren van schaduwwerking op openbare verharding door bomen (zie ook groenplan bijlage 3);
- toepassing van inheemse, droogtetolerante beplanting;
- het vermijden van grote aaneengesloten vlakken gesloten verharding;
- het stimuleren van groene tuinen en erfafscheidingen via beeldkwaliteitsregels.
- Door het vasthouden en infiltreren van hemelwater blijft bodemvocht langer beschikbaar, wat bijdraagt aan de vitaliteit van groen en een aangenaam microklimaat.

### **Borging en civieltechnische uitwerking**

In de civieltechnische uitwerking worden de exacte profielen, peilen en afmetingen van de wadi's en overige infiltratievoorzieningen nader uitgewerkt en geverifieerd. Indien uit deze uitwerking blijkt dat aanvullende berging gewenst of noodzakelijk is, kunnen de wadi's worden vergroot of aangepast. De opzet van het plangebied biedt hiervoor voldoende ruimtelijke mogelijkheden, zonder dat dit ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit.

## 5.6 Gemeentelijk beleid

### 5.6.1 Omgevingsvisie Doetinchem, kloppend hart van de Achterhoek

Op 30 november 2023 heeft de gemeenteraad van Doetinchem de Omgevingsvisie 'Doetinchem, kloppend hart van de Achterhoek' vastgesteld. Daarin is de ambitie voor Doetinchem 2036 verwoord.

Er spelen grote vraagstukken op het gebied van wonen, werken, landelijk gebied en leefbaarheid. Daarover wordt geschreven in het nieuws, zowel landelijk, provinciaal als lokaal. Die vraagstukken spelen ook bij in Doetinchem. Daarom benoemt de gemeente opgaven die hoge prioriteit hebben en waar als eerst mee aan de slag gaan wordt.

Het gaat om de volgende opgaven:

- Het opstellen van een ontwikkelstrategie voor Doetinchem woonstad en woondorpen richting 70.000 inwoners in 2036. Deze opgave is verwerkt in het opstellen van een woonvisie;
- Het opstellen van een ontwikkelstrategie voor de spoorzone (omgeving rond station Doetinchem, eerder bekend onder de naam 'stationsgebied');
- Het opstellen van een procesaanpak landelijk gebied voor de Slangenburg en omgeving en Gaanderen en omgeving;
- Het opstellen van een ontwikkelstrategie voor een toekomstbestendig centrum.

Deze vier opgaven vormen de kern van de visie op onze leefomgeving. Daarom is de visie op de leefomgeving opgebouwd aan de hand van de vier thema's:

- Woongemeente voor iedereen;
- Werkgemeente met ruimte voor talent en innovatie;
- Landelijk gebied in balans;
- Mensen en ontmoeten.

#### Ten aanzien van dit project

Het plan voorziet in de realisatie van 38 grondgebonden woningen in verschillende prijs categorieën. Daarmee draagt het bij aan een gedifferentieerd en toegankelijk woningaanbod in Nieuw-Wehl. Circa 2/3e% van de woningen valt binnen het betaalbare segment, waarmee wordt bijgedragen aan de positie van starters en jonge huishoudens op de lokale woningmarkt.

De twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen worden zodanig ontworpen dat deze geschikt kunnen worden gemaakt voor levensloopbestendig wonen (mogelijkheid tot voorzieningen op de begane grond). De keuze daarvoor wordt niet vooraf juridisch vastgelegd, maar functioneel mogelijk gemaakt in het ontwerp en wordt actief als optie aangeboden bij verkoop. Hiermee blijft het programma marktconform en flexibel, terwijl het potentieel voor doorstroming binnen het dorp wordt geborgd.

Daarnaast vindt op de locatie transformatie van een voormalige bedrijfsfunctie plaats. De bedrijfshal wordt gesloopt en de bijbehorende bedrijfswoning wordt als reguliere woning bestemd. Dit voorkomt leegstand, verwijdert een potentieel bronpunt van hinder en verbetert het ruimtelijk beeld van de dorpsentree aan de zuidzijde.

#### Landschap en dorpsstructuur

De ontwikkeling wordt landschappelijk zorgvuldig ingepast. De aanwezige esrand wordt behouden en vrijgehouden van bebouwing, waarmee de overgang tussen dorp en het lager gelegen natuurgebied De Tuut herkenbaar blijft. Aan de zuidzijde wordt een groene dorpsrand gerealiseerd, met behoud van zichtlijnen richting het landschap en aansluiting op bestaande wandelroutes. Hiermee wordt voldaan aan de ambities binnen het thema Landelijk gebied in balans.

### Conclusie

Het plan geeft op een passende wijze invulling aan de uitgangspunten uit de Omgevingsvisie:

Aspect Omgevingsvisie	Bijdrage plan
Passend en gedifferentieerd woningaanbod	38 woningen, waarvan ca. 63% betaalbaar
Doorstroming en leefbaarheid kleine kern	Mogelijkheid levensloopbestendigheid → interne verhuisbeweging
Hergebruik en kwaliteitsverbetering bestaande locatie	Sloop bedrijfsbebouwing, omzetten bedrijfswoning naar burgerwoning
Zorgvuldige overgang naar landschap	Behoud esrand, groene dorpsrand, zichtlijnen en wandelverbindingen

Het plan is hiermee in lijn met de Omgevingsvisie Doetinchem (2023).

### 5.6.2 Woonvisie gemeente Doetinchem 2023-2036

De Woonvisie Doetinchem 2023-2036 'Stadse allure - dorpse gemoedelijkheid' is op 20 april 2023 vastgesteld door de gemeenteraad. In de nieuwe woonvisie zijn de woningbouwstrategie voor nieuwbouwprojecten en de woonvisie voor het volkshuisvestingsbeleid samengevoegd. Ook is er samenhang met de regionale woonagenda.

De hoofdpunten van de Woonvisie Doetinchem 2023-2036 zijn:

#### 1. Groeien in kwaliteit.

Doetinchem heeft de ambitie om te groeien naar 70.000 inwoners in 2036. Dit hoofdpunt is gekoppeld aan **Programmalijn 1: Vergroten woningvoorraad en versnelling productie**. Met deze programmalijn wordt ingegaan op de bouw van nieuwe woningen en de noodzaak om de plancapaciteit te vergroten en adaptief te programmeren. Deze groeiambitie is geen doel op zich, maar een middel om de centrumfunctie van Doetinchem met de daarbij behorende voorzieningen te kunnen behouden en om de omgevingskwaliteit te versterken.

#### 2. Kwalitatief goed wonen.

Dit punt draait om de kwaliteit van de huidige woningvoorraad. **Programmalijn 2: Investeren in de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad** beschrijft hoe wordt gewerkt aan een toekomstbestendige woningvoorraad. Denk hierbij aan duurzaamheid, levensloopbestendige woningen maar ook aan transformatie van kantoren of winkels naar woningen.

#### 3. Een passende woning voor iedereen.

Doel is een compleet en divers woningaanbod waarbij het bevorderen van beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod centraal staat. **Programmalijn 3: Doetinchem, een plek voor iedereen** beschrijft hoe aan dit doel gewerkt wordt. Tot en met 2030 wil de gemeente minimaal 2.470 woningen toevoegen in de hele gemeente via

het onderstaande programma. Dit gewenste programma is opgenomen in de regionale woonagenda en vastgelegd in de woondeal met de provincie en het rijk.

Totaal: minimaal 2.470 woningen, onderverdeeld in:

- 28% sociale huur tot € 808,06, eventueel te vervangen door goedkope koopwoningen tot € 225.000;
- 8% middenhuur tot € 1.000, eventueel te vervangen door betaalbare koopwoningen (categorie 1) tot € 280.000;
- 14% betaalbare koopwoningen (categorie 1) tot € 280.000, eventueel te vervangen door middenhuurwoningen tot € 1.000;
- 17% betaalbare koopwoningen (categorie 2) tot € 355.000, eventueel te vervangen door middenhuurwoningen (tot € 1.000,00);
- 33% dure koopwoningen (boven € 355.000) of dure huur (boven € 1.000).

Plannen van meer dan 20 woningen moeten in principe voldoen aan de gegeven verdeling over de segmenten van het gewenste programma, tenzij de ligging in een bepaalde wijk een andere verdeling rechtvaardigt. Plannen van minder dan 20 woningen die bijdragen aan het realiseren van het gewenste programma hebben een pré. Voor bestaande woningbouwprojecten geldt een overgangsperiode.

#### 4. Wonen als onderdeel van integrale gebiedsopgaven.

Wonen gaat ook over leefbaarheid, naoberschap en vitaliteit. Ook de inrichting van de buitenruimte is een belangrijk onderdeel. De woonomgeving draagt bij aan de gezondheid en het welbevinden van de inwoners. **Programmaliijn 4: Wonen als integrale gebiedsopgave** beschrijft hoe dit bereikt kan worden, onder andere door koppelkansen te benutten en via programmering te zorgen voor een beter mix aan woningen in de wijk.

#### Overgangsperiode ontwikkelingen

De verdeling van de nieuwe woningen volgens aangegeven programma bij punt 3 geldt voor nieuwe woningbouwprojecten. De huidige planvoorraad sluit niet in alle gevallen aan bij de nieuwe kaders. In de woonvisie is daarvoor de volgende tekst opgenomen voor plannen die al in ontwikkeling waren:

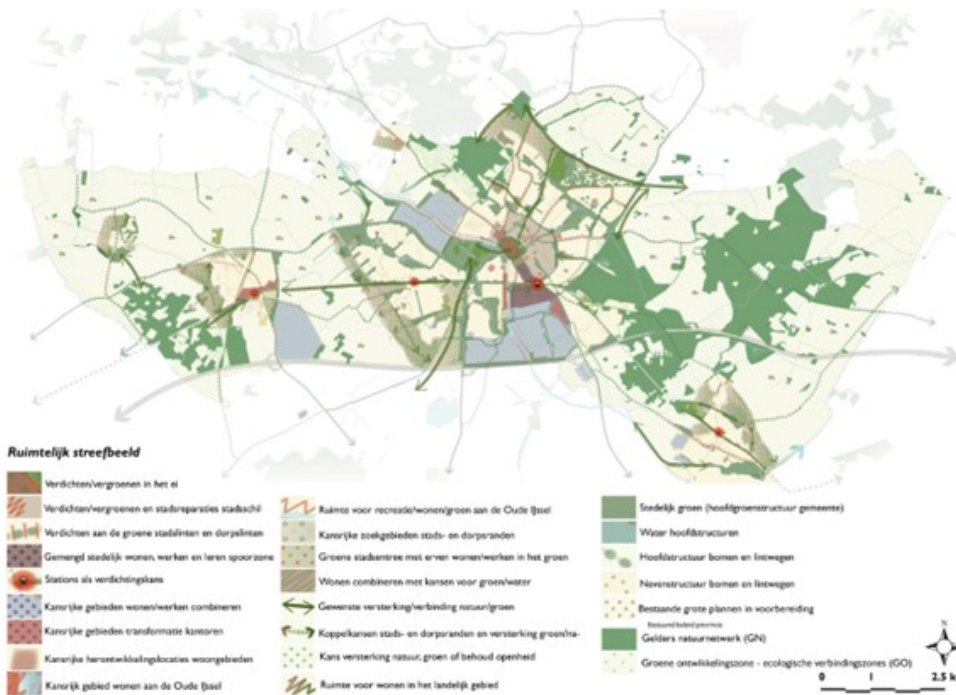
*Het bovenstaande geldt voor nieuwe woningbouwprojecten. De huidige planvoorraad sluit niet in alle gevallen aan bij de nieuwe kaders. We gaan in overleg met ontwikkelaars om het woningbouwprogramma meer in lijn te brengen met de woonvisie en meer betaalbare woningen toe te voegen. Door de gestegen bouwkosten, ontwikkelingen die al enige tijd in procedure zitten, reeds gemaakte afspraken en plankosten is dit niet altijd mogelijk.*

#### **Het ruimtelijk streefbeeld voor nieuwe woningbouwontwikkelingen.**

Uitgangspunt voor de woonvisie is dat bij de ontwikkeling van woningbouw primair moet worden ingezet op inbreiding en transformatie. Waar nodig kunnen uitbreidingen plaats vinden aan de stads- en dorpsranden.

Het ruimtelijk streefbeeld bestaat uit 5 speerpunten en 1 kaartbeeld. De vijf speerpunten zijn:

1. Kwalitatief groeien met Doetinchems DNA;
2. Bouwen in en aan buurten;
3. Bodem en water belangrijk bij ruimtelijke keuzes;
4. Waar nodig stadsranden en dorpsranden;
5. Woonmilieus voor ontwikkelingen.



De woonmilieus zijn ingedeeld van Gemengd stedelijk wonen en werken (hoge dichtheid) tot Wonen in het groen (lage dichtheid). Per woonmilieu is uitgewerkt wat de belangrijkste kenmerken zijn.

### Ten aanzien van dit project

Het plan voorziet in de realisatie van 38 grondgebonden woningen aan de zuidoostzijde van Nieuw-Wehl. Het betreft een zorgvuldig ingepaste uitbreiding aan de dorpsrand, waarbij een voormalige bedrijfsfunctie wordt beëindigd en het terrein wordt getransformeerd naar een woongebied. Hiermee wordt invulling gegeven aan de woonopgave binnen de kern en wordt leegstand en mogelijke verval van de bedrijfsfunctie voorkomen. De bestaande bedrijfswoning wordt als reguliere woning bestemd, waarmee de planologische situatie wordt geactualiseerd zonder dat er extra woningen worden toegevoegd.

### Woningbouwprogramma en aansluiting op de woonvisie

Het woningbouwprogramma sluit aan bij de uitgangspunten uit de Woonvisie Doetinchem 2023–2036, waarin wordt gestreefd naar het bieden van woningen voor verschillende doelgroepen en het bevorderen van doorstroming.

Segment woonvisie (koop)	Woningtypen plan	Aantal
Sociale huur óf goedkope koop	Rijwoningen	10
Middenhuur óf betaalbare koop cat.1	Rijwoningen	6
Betaalbare koop cat.2	hoek + 2-onder-1-kap	8

Dure koop	2-onder-1-kap + 4 vrijstaand	14
Totaal		38

### Lokale woningbehoefte

Uit de door de initiatiefnemer uitgevoerde enquête (n=138) onder inwoners van Nieuw-Wehl en directe omgeving blijkt dat:

- 84% positief staat tegenover woningbouw op deze locatie;
- er een concrete vraag is naar koopwoningen binnen de beoogde prijsklassen;
- met name huishoudens in de leeftijdscategorie 45–65 jaar belangstelling tonen voor een woning in dit gebied (doorstromers / levensloopbestendig);
- starters aangeven graag in hun geboortedorp te willen blijven, maar nu onvoldoende aanbod vinden.

Het plan sluit daarmee aantoonbaar aan op de lokale behoefte aan betaalbare woningen, gezinswoningen en woningen die geschikt zijn voor de latere levensfase.

### Woonmilieu en groen

Het plan past binnen het woonmilieu “wonen aan de dorpsrand / wonen in het groen”. Hierbij hoort een zachte overgang naar het landschap in plaats van een harde dorpsrand. Dit wordt gerealiseerd door:

- een groene randzone langs de esrand,
- behoud van drie zichtlijnen naar natuurgebied De Tuut,
- en het aansluiten van wandelroutes op het recreatieve netwerk.

De openbare ruimte wordt overwegend groen ingericht. Daarmee wordt voldaan aan de groeneis van minimaal 45% uit de woonvisie. Bij een plangebiedoppervlak van 21.212 m<sup>2</sup> betekent dit dat minimaal 9.545 m<sup>2</sup> als openbaar groen, infiltratiegroen en groene verblijfsruimte wordt ingericht. Op basis van de stedenbouwkundige opzet bedraagt het aandeel openbaar groen ≈ 45–46%. Zie hiervoor de bijgevoegde tabel, ook verwijzen we naar het Inrichtingsplan Groen (Bijlage 3).

Onderdeel groene inrichting	Kenmerk / ligging in plan	Oppervlakte (indicatief)	% van plangebied
Structuurgroen dorpsrand & plantsoenen	doorlopende groene rand, bomenrijen, zichtlijnen	ca. 5.900 m <sup>2</sup>	28%
Wadi's en infiltratiezones	groen ingerichte laagtes, regenopvang	ca. 1.900 m <sup>2</sup>	9%
Groene speel- & verblijfsplekken	natuurlijke speelaanleidingen & gras	ca. 1.160 m <sup>2</sup>	5,5%
Halfverharde paden & groene verbindingen	Groene verbindingen richting De Tuut	ca. 530 m <sup>2</sup>	2,5%
Totaal openbaar groen		≈ 9.490 – 9.600 m <sup>2</sup>	≈ 45–46%

### Conclusie

Het plan:

- voldoet aan de programmatische betaalbaarheidsverdeling van de woonvisie,
- bevordert doorstroming en behoud van sociale verbanden in Nieuw-Wehl,
- en voldoet aan het woonomgevingsprofiel “wonen in het groen” met een groen aandeel  $\geq 45\%$ .

Daarmee past de ontwikkeling binnen de doelstellingen van de Woonvisie Doetinchem 2023–2036.

### 5.6.3 Afvalinzameling

Voor de ontwikkeling van 38 woningen in het plangebied wordt aangesloten bij de gemeentelijke inzamelstructuur waarbij afval zoveel mogelijk gescheiden wordt ingezameld aan huis en restafval centraal wordt aangeboden bij een ondergrondse restafvalcontainer (ORAC). Binnen deze paragraaf worden enkel de ruimtelijk relevante aspecttoegelicht: bereikbaarheid, loopafstanden en inpassing in de openbare ruimte.

#### Inzameling bij de woningen

De woningen worden uitgevoerd met ruimte voor de opslag en aanbieding van minicontainers op eigen perceel. De inzamelwijze is als volgt:

Afvalstroom	Inzamelsysteem	Toelichting
GFT	Minicontainer aan huis	Ophalen aan straatzijde
PBD (kunststof/blik/drankkartons)	Minicontainer aan huis	Ophalen aan straatzijde
Papier en karton	Minicontainer aan huis	Ophalen aan straatzijde
Restafval	Ondergrondse restafvalcontainer	Centraal in de wijk aangeboden

#### Loopafstand normering

Voor de inzameling van restafval geldt een maximale loopafstand van 250 meter. De dichtstbijzijnde bestaande container (Boerenbondplein) ligt op circa 400 meter, waardoor een aanvullende voorziening noodzakelijk is.

#### Locatie ondergrondse restafvalcontainer (ORAC)

De bestaande keerlus vormt een logische, goed bereikbare en verkeersveilig inpasbare locatie voor de ORAC. De locatie voldoet aan de volgende criteria:

- bestaande verharding maakt plaatsing en onderhoud praktisch uitvoerbaar,
- bereikbaarheid voor inzamelvoertuigen is gewaarborgd (voldoende manoeuvreerruimte),
- loopafstand voor bewoners binnen de norm van 250 meter,
- geen belemmering van zichtlijnen of verkeersveiligheid,
- voldoende afstand tot gevels om hinder en geluid te voorkomen,
- de locatie bevindt zich op grond in beheer bij de gemeente.

De exacte positie binnen de keerlus wordt vastgelegd in de civieltechnische uitwerking, waarbij rekening wordt gehouden met kabels, leidingen en ondergrondse opbouw.

#### Aanbiedplekken minicontainers

In de openbare ruimte worden waar nodig vier aanbiedplekken opgenomen voor het tijdelijk aanbieden van minicontainers tijdens inzameldagen. Deze plekken worden:

- landschappelijk ingepast,
- vrij van obstakels gehouden (doorgang voetgangers en hulpdiensten),

- buiten zichtlijnen van kruisingen geplaatst.




### Circulaire voorziening – “Kringloophuisje”

Binnen de wijk wordt ruimte gereserveerd voor een kleinschalige deel- en ruilvoorziening (kringloophuisje), waar bewoners onderling spullen kunnen delen en hergebruiken, zoals boeken, kleding, kinderspeelgoed, planten of moestuinooft. Deze voorziening stimuleert:

- afvalreductie bij de bron,
- circulaire omgang met materialen,
- sociale ontmoeting en cohesie binnen de wijk.

De locatie wordt gekozen langs de langzaam-verkeersstructuur, op een plek die toegankelijk en zichtbaar is, zonder verkeerstechnische belemmeringen.



-  In de oude keerlus een nieuwe restafvalcontainer. Aandachtspunt oc rest plaatsen op grond gD
-  Vier aanbodplekken voor 38 containers
-  Kringloophuisje naar voorbeeld Kwekerij voor het delen en ruilen van spullen. Dit kan van alles zijn. Denk bijvoorbeeld aan kleding, speelgoed en boeken, maar ook aan planten of producten uit de moestuin. Op deze manier hoeven bewoners minder spullen te kopen, die uiteindelijk weer als afval eindigen. Daarnaast is het ook gewoon leuk en gezellig.

**Conclusie**

De afvalinzameling in het plangebied wordt doelmatig en ruimtelijk zorgvuldig geregeld. Met gescheiden inzameling aan huis, het plaatsen van een ondergrondse restafvalcontainer in de bestaande keerlus, het voorzien in aanbodplekken en de mogelijkheid voor een circulaire deelvoorziening, wordt een functionele, duurzame en leefbare woonomgeving gerealiseerd die past binnen het gemeentelijke beleid en de normen voor bereikbaarheid en hinderbeperking.

**5.7 Omgevingswaarden**

De gemeente heeft voorlopig geen gebruik gemaakt van de in het Bkl verankerde bevoegdheid tot het vastleggen van facultatieve omgevingswaarden. Toetsing hieraan is daarom niet mogelijk.

## 6 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de ontwikkeling rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Onderzocht is wat de gevolgen van de nieuwe ontwikkelingen zijn op het onderzochte omgevingsaspect.

### 6.6 *Geluid*

Veel activiteiten in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid; ze veroorzaken geluid(hinder) of worden eraan blootgesteld. Daarom worden er regels gesteld aan geluid. Deze regels gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen enerzijds en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en locaties anderzijds. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geluid.

#### 6.6.1 (Wettelijk) kader

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm. Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor milieubelastende activiteiten die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid, het Aanvullingsbesluit geluid en de Aanvullingsregeling geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van (spoor)wegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron. De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:

- Het voorkomen van een onbeheerste groei van de geluidsbelasting op en in geluidgevoelige gebouwen en locaties;
- Het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen;
- Het bevorderen van bronmaatregelen;
- Het scheppen van een beter toegankelijk en minder complex geheel van regels;
- Het beperken van de lasten bij de uitvoering van de regels.

Onder de Omgevingswet wordt gewerkt met geluidaandachtsgebieden. De geluidaandachtsgebieden worden rekenkundig afgeleid van geluidproductieplafonds en basisgeluidemissies. De geluidaandachtsgebieden moeten op termijn digitaal op kaart worden ontsloten in de Centrale Voorziening Geluidgegevens. De geluidnormen zijn opgenomen in het Bkl. Er moet ook rekening worden gehouden met cumulatie van alle relevante geluidbronnen.

Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw of locatie binnen een geluidaandachtsgebied moet het aspect geluid beoordeeld worden.

Overigens moet ook waar geen sprake is van een geluidaandachtsgebied in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties het aspect geluid afgewogen worden.

## 6.6.2 Onderzoek

### *Wegverkeerslawaaï*

In de zin van het Bkl voorziet dit plan in een geluidgevoelig gebouw (wonen). Het plangebied ligt aan een weg waar een snelheid van 60 km per uur is toegestaan, namelijk de Hoekhorsterweg. Voor de uitvoerbaarheid van het plan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage van het onderzoek is weergegeven in bijlage 7.

Uit het onderzoek is gebleken dat vanwege alle relevante wegen de gezamenlijke gevelbelasting maximaal 48 dB bedraagt. De standaardwaarde wordt niet overschreden. Voor de woningen zijn geen aanvullende gevelmaatregelen of verdere onderzoeken nodig. Voor de woningen zijn geen aanvullende gevelmaatregelen nodig om aan het voorgeschreven binnenniveau van 33 dB te kunnen voldoen.

### *Industrielawaaï*

Binnen het plangebied is een voormalig aannemersbedrijf gevestigd. Dit bedrijf wordt weggestemd, gesloopt en ter plaatse worden woningen gerealiseerd. In de omgeving zijn geen bedrijven aanwezig die worden aangemerkt als industrie.

## Conclusie

Op basis van bovenstaande is het plan uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

## 6.7 Luchtkwaliteit

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect luchtkwaliteit.

### 6.7.1 (Wettelijk) kader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> niet hoger is dan 1,2 µg/m<sup>3</sup>. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden;
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier of een project in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

Buiten de zogenaamde aandachtsgebieden (die liggen in de grotere stedelijke agglomeraties) blijft toetsing aan het onderwerp luchtkwaliteit in het omgevingsplan beperkt tot de aanleg van auto(snel)wegen en langere tunnelbuistrajecten. De rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit gelden niet voor arbeidsplaatsen. Daartoe behoren bijvoorbeeld bedrijventerreinen, maar ook bedrijfswoningen.

Tenslotte moet in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet afgewogen worden of de luchtkwaliteit ter plaatse van het plan aanvaardbaar is om een nieuwe woning te realiseren.

### 6.7.2 Onderzoek

Op en rondom het plangebied is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde uit bijlage 2 van de Wet milieubeheer. De Regeling niet in betekende mate bijdragen (nibm) is in dit geval van toepassing. De aanvraag heeft betrekking op de realisatie van 38 woningen en het herbestemmen van een bestaande bedrijfs-woning als burgerwoning. De grens in de regeling ligt bij 1500 woningen met een enkele ontsluitingsweg of 3000 woningen met twee ontsluitingswegen. De ontwikkeling blijft daar ruimschoots onder. Dit blijkt ook uit de NIBM-rekentool die is ingevuld voor dit project. Hierbij is op grond van de CROW-publicatie 381 uitgegaan van een verkeersgeneratie op een gemiddelde weekdag van 8,6 voertuigbewegingen per woning. Omdat het woningbouw betreft, is het aandeel vrachtverkeer op 1,0% gezet.

#### Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	327
Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,13
PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,03
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m <sup>3</sup>	1,2
<b>Conclusie</b>	
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig</b>	

Tabel NIBM tool (bron: Rijkswaterstaat)

### 6.7.3 Conclusie

Op basis van bovenstaande is het plan uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

## 6.8 Geur

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geur.

### 6.8.1 (Wettelijk) kader

De instructieregels van het Bkl voor geur afkomstig van rioolwaterzuiveringen en landbouwhuisdieren zijn gericht op aangewezen geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend. Hierbij kan gedacht worden aan wonen, onderwijs of zorg. Voor overige gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van geurbedscherming. Dat doet de gemeente vanuit haar taak van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties.

Op industrie- en bedrijventerreinen kunnen bedrijfsmatige activiteiten voorkomen die geurhinder veroorzaken. Die activiteiten zijn dan zelf een relevante geurbron. Het bevoegd gezag bepaalt echter zelf welke mate van geurhinder ze aanvaardbaar vindt. Er moet dus worden beoordeeld of de geur van een activiteit op een geurgevoelig gebouw aanvaardbaar is.

### **6.8.2 Onderzoek**

Op circa 250 meter en 400 meter ten zuidoosten van het plangebied bevinden zich twee percelen met een agrarische bestemming:

- Kruithofseweg 4, Wehl: gevestigd agrarisch bedrijf, met als activiteit het opfokken van jongvee voor de melkveehouderij.
- Kruithofseweg 8, Wehl: perceel met de functie Agrarisch; hier is een klussenbedrijf in de bouw gevestigd.

Voor beide percelen geldt in het geldende omgevingsplan de bestemming 'Agrarisch' met bouwvlak. Binnen deze bouwvlakken zijn uitsluitend grondgebonden agrarische bedrijven toegestaan. Er is geen aanduiding voor intensieve veehouderij opgenomen. Dit betekent dat uitbreiding of vestiging van een intensieve veehouderij ter plaatse niet planologisch is toegestaan. Hiermee is geborgd dat de nabijgelegen bedrijven geen invloed hebben op de milieukwaliteit of het woon- en leefklimaat binnen het plangebied, anders dan passend binnen een regulier grondgebonden agrarisch landschap. Dit betekent dat voor het aspect geur een vaste richtafstand van 100 m moet worden aangehouden tussen de grens van het bouwvlak van het agrarische bedrijf en (nieuwe) geurgevoelige gebouwen (zie artikel 22.101 en tabel 22.3.12 van hoofdstuk 22 van het omgevingsplan). Het plangebied voldoet ruimschoots aan de richtafstanden van de agrarische bedrijven. Hierdoor is sprake van een goed woon- en leefklimaat vanuit het aspect geur.

### **6.8.3 Conclusie**

Op basis van bovenstaande is het plan uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur.

## **6.9 Trillingen**

Trillingen kunnen hinder geven aan personen, gebouwen en activiteiten door golfbewegingen via de bodem. Deze trillingen worden vooral veroorzaakt door weg- en railverkeer en industriële machines. De trillingen die voelbaar zijn, bestaan uit mechanische golvende bewegingen van materialen. Anders dan bij geluid vindt de overdracht niet plaats via de lucht (gasvormig medium), maar via vaste materie (bodem, vloeren, wanden en dergelijke). Trillingen nemen af naarmate de afstand tot de bron groter is.

### **6.9.1 (Wettelijk) kader**

De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 4.2 van de Omgevingswet. De overheid moet bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening houden met het belang van het beschermen van de fysieke leefomgeving.

### 6.9.2 Onderzoek

Op ongeveer 1,88 km ten zuiden van het plangebied is de spoorweg Arnhem-Winterswijk gelegen. Het onderzoeksgebied van trillingen bij (spoor)wegen ligt meestal binnen een afstand van ongeveer 100 m vanaf de bron. Buiten dit gebied treden bijna nooit voelbare trillingen op.

Doordat het plangebied op ongeveer 1,88 km afstand van het plangebied is gelegen, worden geen negatieve effecten met betrekking tot trillingen van (spoor)wegen verwacht.

### 6.9.3 Conclusie

Op basis van bovenstaande is het plan uitvoerbaar met betrekking tot het aspect trillingen.

## 6.10 Bodemkwaliteit

Bij iedere ontwikkeling met betrekking tot de fysieke leefomgeving is het van belang om te weten of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen gezondheidsrisico oplevert voor de gebruikers van de bodem. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect bodem.

### 6.10.1 (Wettelijk) kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- Beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- Evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- Duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

### 6.10.2 Onderzoek

In het kader van de realisatie van 38 woningen is beoordeeld of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik wonen met tuin. Hiervoor zijn op de locatie Hoekhorsterweg 8-10-12 te Nieuw-Wehl meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd door Dumea Bodemadvies:

- Verkennend bodem- en asbestonderzoek conform NEN 5740 en NEN 5707, uitgevoerd op 24 en 25 juni 2025 en gerapporteerd op 16 juli 2025;

- Nader asbestonderzoek, uitgevoerd in oktober 2025 en gerapporteerd op 6 november 2025.

Beide onderzoeken zijn als bijlage 8 en 9 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

### **Verkennend bodemonderzoek (juli 2025)**

#### **Uitvoering**

Het verkennend bodemonderzoek had als doel vast te stellen of de milieuhygiënische bodemkwaliteit past bij het beoogde woongebruik. Daarbij zijn grondmonsters genomen uit de bovengrond en ondergrond en is grondwater bemonsterd. Tevens is visueel gecontroleerd op tekenen van puin, bijmengingen of asbestverdacht materiaal.

#### **Resultaten**

- In de bovengrond zijn lichte verhogingen van enkele metalen aangetroffen, passend binnen de bodemkwaliteitsklassen Landbouw/Natuur en Industrie.
- De ondergrond valt binnen de klasse Landbouw/Natuur.
- In het grondwater zijn geen verhoogde concentraties stoffen aangetroffen.
- Er zijn geen aanwijzingen voor puntverontreinigingen.
- Op basis van gebruikshistorie en analyseresultaten is het terrein niet verdacht voor PFAS.

#### **Advies**

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor woongebruik. Alleen bij afvoer van grond naar elders dient de grond conform het Besluit bodemkwaliteit te worden geïnclassificeerd.

### **Nader asbestonderzoek (november 2025)**

#### **Uitvoering**

In het verkennend onderzoek werd in inspectiegat 15 en de voormalige druppelzone onder een eerder aanwezig asbesthoudend dak asbest aangetroffen. In het nadere onderzoek is de verontreiniging horizontaal en verticaal afgeperkt en is de aard van het materiaal nader vastgesteld.

#### **Resultaten**

- Het betreft hechtgebonden asbesthoudend plaatmateriaal in een lokaal begrensde top laag.
- De omvang is beperkt en overzichtelijk af te graven.
- Buiten het afgebakende gebied is geen aanvullende asbestverontreiniging aangetroffen.
- Er zijn geen aanwijzingen voor verspreiding in ondergrond of grondwater.

#### **Advies**

De verontreiniging is technisch goed te saneren in het kader van de bouwrijpfase. De sanering dient te worden uitgevoerd door een gecertificeerd bedrijf en gevolgd te worden door een evaluatierapport.

#### **Conclusie**

De locatie is in beginsel geschikt voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling. Voor de start van de bouw dient de aangetoonde asbestverontreiniging (ter plaatse van inspectiegat 15 en de druppelzone) te worden gesaneerd.

Na uitvoering van deze saneringsmaatregel is de locatie geschikt voor het beoogde gebruik als woongebied. De uitvoering en afronding van de sanering kan als voorwaardelijke verplichting worden opgenomen bij de te verlenen omgevingsvergunning(en). De volgende voorwaardelijke verplichting kan aan de omgevingsvergunning worden verbonden:

*Voorwaarde bodemgeschiktheid*

*Voor de start van de bouwwerkzaamheden wordt de aangetroffen asbestverontreiniging gesaneerd en wordt hiervan een evaluatierapport conform het Besluit bodemkwaliteit overgelegd aan het bevoegd gezag. Na uitvoering van deze saneringsmaatregel is de locatie volledig geschikt voor het gebruik als woongebied.*

### **6.10.3 Conclusie**

Op basis van bovenstaande is het plan uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodemkwaliteit.

## **6.11 Mobiliteit en parkeren**

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met de aspecten verkeer en parkeren.

### **6.11.1 (Wettelijk) kader**

In de Omgevingswet is geen regelgeving opgenomen met betrekking tot mobiliteit en parkeren. De verkeersveiligheid is primair geborgd in de weg- en verkeerswetgeving, waaronder de Wegenverkeerswet. Daarnaast zijn richtlijnen opgenomen in het ASVV (Aanbevelingen voor Verkeersvoorzieningen Binnen de Bebouwde Kom).

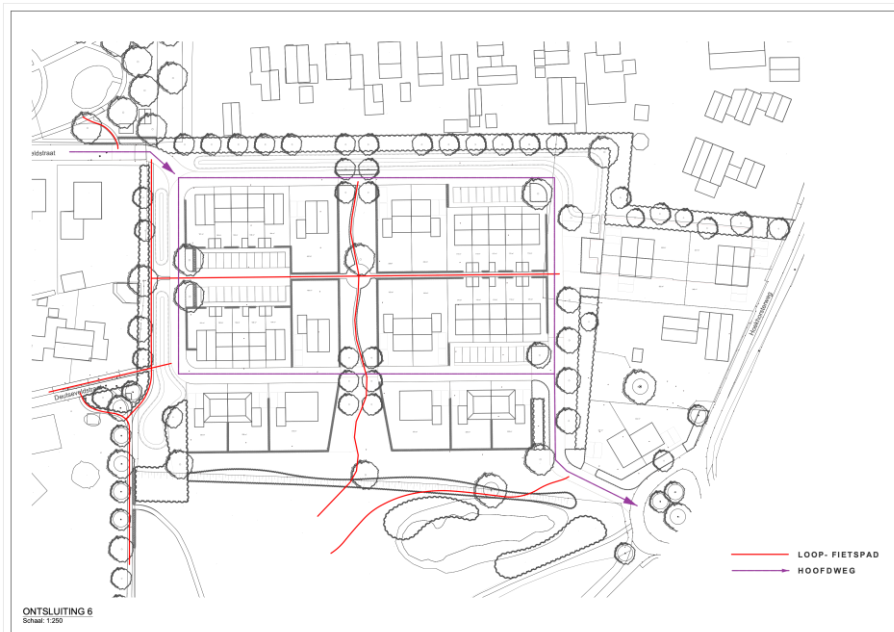
### **6.11.2 Onderzoek**

Het plan betreft de realisatie van 38 woningen aan de rand van het dorp Nieuw-Wehl.

*Verkeersontsluiting*

Het plangebied wordt primair ontsloten via de Hoekhorsterweg. Aan de zuidzijde blijft de bestaande keerlus gehandhaafd, waardoor verkeer kan keren en hulpdiensten en inzamelvoertuigen voldoende manoeuvreerruimte behouden. Hiermee blijft de verkeersstructuur overzichtelijk en herkenbaar voor bewoners en bezoekers.

Aan de westzijde grenst het plangebied aan de Deutseveldstraat. Deze straat wordt in het plan uitsluitend aan de noordwestzijde aangesloten op het nieuwe woongebied. Hiermee ontstaat een logische verbinding voor bestemmingsverkeer binnen de wijk, zonder dat sprake is van een doorgaande route of nieuwe verkeersdruk op omliggende woonstraten.



Aan de zuidwestzijde wordt géén verbinding voor gemotoriseerd verkeer aangebracht. Hier wordt uitsluitend een langzaamverkeerverbinding gerealiseerd (fietsen en lopen).

Deze route draagt bij aan:

- veilige en directe loop- en fietsverbindingen binnen de wijk,
- goede toegankelijkheid richting voorzieningen,
- behoud van een rustig woonmilieu zonder sluipverkeer.

Het autoverkeer ten behoeve van de 38 woningen maakt daarmee gebruik van één centrale inrijroute aan de Hoekhorsterweg. De verkeersgeneratie (gemiddeld circa 230–300 voertuigbewegingen per etmaal, dit is laag) kan door de bestaande Hoekhorsterweg worden verwerkt zonder aanpassing van het profiel of doorstromingsmaatregelen.

Het plangebied maakt onderdeel uit van een 30 km/uur-gebied, passend bij het verblijfs- en woonkarakter. Voor voetgangers en fietsers sluit het plan aan op de bestaande langzaamverkeerstructuur van Nieuw-Wehl, waarmee korte en veilige verbindingen ontstaan naar voorzieningen en het omliggende landschap.

### Conclusie

De verkeersontsluiting is duidelijk en verkeersveilig vormgegeven.

De Hoekhorsterweg vormt de enige gemotoriseerde in- en uitrijroute, terwijl de Deutseveldstraat uitsluitend aan de noordwestzijde wordt aangesloten voor bestemmingsverkeer binnen de wijk. De verbinding aan de zuidwestzijde is alleen bestemd voor langzaam verkeer. Hiermee wordt een rustig en veilig woonmilieu gewaarborgd en sluit de interne infrastructuur logisch aan op het bestaande wegennet.

### Parkeernormen

Gemeente Doetinchem hanteert voor parkeernormen in de gemeente de 'Nota Parkeernormen Auto- en Fiets Gemeente Doetinchem'. Na de realisatie van het plan maakt het plangebied onderdeel uit van de bebouwde kom van Nieuw-Wehl. In bijgevoegde tabel uit bovengenoemde nota zijn de parkeernormen weergegeven onder de kop 'rest bebouwde kom'.

Bijlage A: Parkeernormen auto

Tabel 1.1: Parkeernormen voor Wonen

Gemeente	Doetinchem		Verstedelijkingsgraad:		MATIG	
Weergave:	GEMIDDELDE PARKEERNORM					
Parkeernormen WONEN						
Gebied Type WONING	Centrum	Schil/overloop	Rest beb. kom	Buitengebied	Enheid	Aandeel bezoek
<b>Koopwoningen</b>						
Vrijstaand	1	1,9	2,2	2,4	woning	0,3/woning
Twee-onder-één-kap	1	1,8	2,1	2,2	woning	0,3/woning
Rijtjeshuis (tussen-/hoekwoning)	1	1,7	1,9	2	woning	0,3/woning
Appartement-duur	1	1,7	2	2,1	woning	0,3/woning
Appartement-middenprijs	1	1,6	1,8	1,9	woning	0,3/woning
Appartement-goedkoop	1	1,4	1,6	1,6	woning	0,3/woning
<b>Huurwoningen</b>						
Vrije sector	1	1,7	1,9	2	woning	0,3/woning
Sociale huur	1	1,2	1,4	1,4	woning	0,3/woning
Appartement-duur	1	1,6	1,8	1,9	woning	0,3/woning
Appartement-midden/goedkoop	1	1,2	1,4	1,4	woning	0,3/woning
Aanleunwoningen	1	1,1	1,1	1,2	woning	0,3/woning
Kamer (niet studenten)	0,5	0,6	0,7	0,7	kamer	0,2/kamer
Kamer (tbv studenten)	0,2	0,3	0,3	0,3	Kamer	0,2/kamer
Tiny house	0,5	0,6	0,7	0,7	woning	0,2/kamer

*Uitsnede 'Nota Parkeernormen Auto- en Fiets Gemeente Doetinchem'*

In onderstaande tabel is het woningbouwprogramma met de bijbehorende parkeernormen weergegeven.

**Parkeren**

Voor de ontwikkeling is de parkeerbehoefte berekend conform de parkeernormen van de gemeente Doetinchem. Op basis van het woningbouwprogramma geldt de volgende parkeerbehoefte:

Woningtype	Aantal woningen	Norm (pp/woning)	Benodigd
Vrijstaande woningen	4	2,2	8,8
Tweekappers	14	2,1	29,4
Rijwoningen (incl. hoekwoningen)	20	1,9	38,0
Totaal benodigd	38		76,2 parkeerplaatsen

In het plan worden 78 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarmee ruim wordt voldaan aan de parkeernorm.

Locatie	Aantal
Op eigen terrein (tweekappers + vrijstaand)	36
Parkeercoffers in de openbare ruimte (deels halfopen verharding)	42
Totaal aanwezig	78 parkeerplaatsen

De parkeercoffers worden groen ingericht, met halfopen verharding en beplanting, zodat zij onderdeel vormen van de groene openbare ruimte en bijdragen aan infiltratie en klimaatadaptatie.

**Conclusie**

Op basis van bovenstaande is het plan uitvoerbaar met betrekking tot het aspect mobiliteit en parkeren.

## **6.12 Omgevingsveiligheid**

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit de omgevingsveiligheid gewaarborgd wordt. Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Ook wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

### **6.12.1 (Wettelijk) kader**

De hoofdlijnen van het (Wettelijk) kader voor de omgevingsveiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en de aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

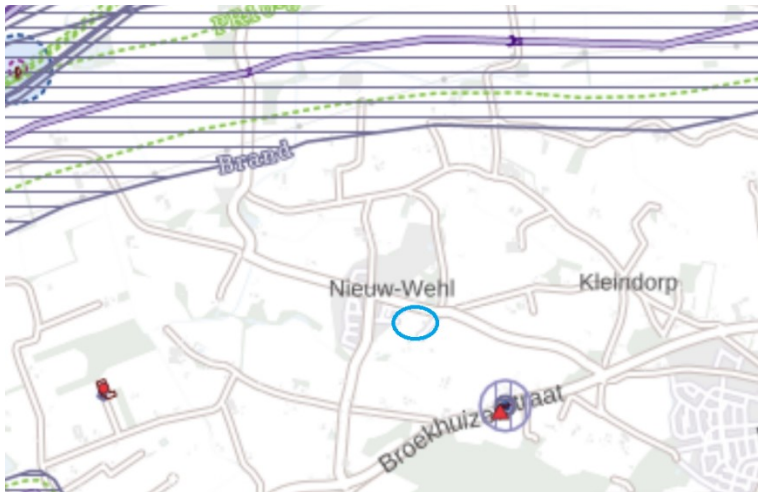
Het werken met aandachtsgebieden voor omgevingsveiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het deelplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toegestaan als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden. In een deelplan dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het deelplan kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouwweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Opslaan, bewerken en verpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

### 6.12.2 Onderzoek

Aan de hand van de Atlas leefomgeving is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op bijgevoegde afbeelding is een uitsnede van de Atlas leefomgeving weergegeven.



*Uitsnede Atlas leefomgeving, plangebied blauw aangeduid (bron: atlasleefomgeving.nllkaarten)*

Het plangebied ligt niet binnen een zone van relevante risicovolle bedrijven en transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Er reiken geen plaatsgebonden risicocontouren of aandachtsgebieden over het plangebied. Daarmee wordt voldaan aan de grens- en standaardwaarden uit de wetgeving. Omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor het beoogde plan.

### 6.12.3 Conclusie

Op basis van bovenstaande is het plan uitvoerbaar met betrekking tot het aspect omgevingsveiligheid.

## 6.13 Natuur

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect natuur en de gevolgen voor de omliggende natuur door stikstofdepositie.

### 6.13.1 (Wettelijk) kader

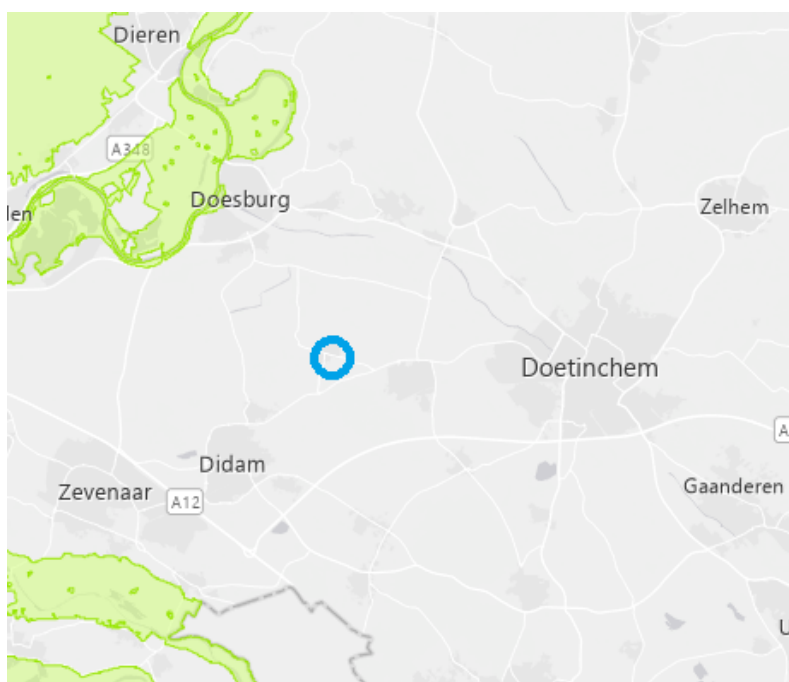
Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten en diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden (buiten bebouwingscontour en erven).

Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

### 6.13.2 Onderzoek

#### *Gebiedsbescherming*

Om de gevolgen van gebiedsbescherming te beoordelen is de website <https://www.natura2000.nl/gebieden> geraadpleegd. Op bijgevoegde screenshot van die website is weer-gegeven dat in de omgeving van het plangebied geen Natura-2000 gebieden zijn gelegen.



Uitsnede natuurkaart Nederland (bron: <https://www.natura2000.nl/gebieden>)

Op de bijgevoegde uitsnede is weergegeven dat op ongeveer 5,5 km ten noordwesten en 8,15 km ten zuidwesten van het plangebied het Natura 2000-gebied Rijntakken is gelegen. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking. Voor de uitvoerbaarheid van het plan is een onderzoek naar stikstofdepositie uitgevoerd. De volledige rapportage van dit onderzoek is weergegeven in bijlage 10.

#### Beoogde gebruiksfase

Uit de berekening van de beoogde gebruiksfase voor het rekenjaar 2026 is gebleken dat de stikstofdepositie geen toename laat zien hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Significant negatieve effecten op de stikstofgevoelige habitats als gevolg van dit plan kunnen daarmee nog niet worden uitgesloten.

#### Aanlegfase

Uit de berekening van de aanlegfase voor het rekenjaar 2026 is gebleken dat de stikstofdepositie geen toename veroorzaakt op stikstofgevoelige habitats in de Rijntakken, Brummense Landgoederen en de Veluwe (0,00 mol/ha/jaar). Omdat er geen sprake is van een toename van stikstofdepositie is nadere ecologische beoordeling niet noodzakelijk.

De volledige rapportage van dit onderzoek is weergegeven in bijlage 10.

#### Soortenbescherming

Het plan voorziet in de realisatie van 38 woningen aan de rand van het dorp Nieuw-Wehl. De gronden waarop het plangebied betrekking heeft zijn in gebruik als weiland en bedrijfsgrond. Gelet op dit gebruik is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De volledige rapportage van dit onderzoek is weergegeven in bijlage 11.

#### Vogels

- De bebouwing in het plangebied en het plangebied zijn niet geschikt als nestplaats voor vogels met een jaarrond beschermde nestplaats. De geplande werkzaamheden leiden daarom niet tot overtreding van de omgevingswet. Aanvullend onderzoek naar vogelsoorten met een jaarrond beschermde nestplaats is niet nodig.
- Voorkom aantasting of verstoring van bezette nesten van algemene broedvogels in bomen, en andere groenstructuren binnen invloedssfeer van de werkzaamheden tijdens het broedseizoen. Laat bij twijfel altijd een broedvogelcheck uitvoeren. In de periode maart t/m augustus is de kans op broedgevallen het grootst, maar met name duiven kunnen tot ver buiten deze periode broeden.

#### Vleermuizen

- De bebouwing in het plangebied en bomen naast het plangebied zijn niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Aanwezigheid van vaste, jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vleermuizen is daarom uitgesloten.
- Voorkom lichtverstoring van foerageergebied en vliegroutes van vleermuizen. Werk bij voorkeur uitsluitend tussen zonsopkomst en zonsondergang. Wanneer het onvermijdelijk is om verlichting toe te passen voorkom dan het beschijnen van bomen en beperk de verlichtingshoogte tot maximaal 3 meter.

#### Overige zoogdieren

- Aanwezigheid van verblijfplaatsen of essentieel leefgebied van overige beschermde grondgebonden zoogdieren is uitgesloten. Er zijn geen vervolgacties, zoals aanvullend soortgericht onderzoek of een omgevingsvergunning, nodig ten aanzien van beschermde grondgebonden zoogdieren.
- In het plangebied kunnen enkele algemene soorten voorkomen zoals haas en muizen. Voor deze soorten geldt een provinciale vrijstelling en is geen nader onderzoek nodig. Wel is de zorgplicht van toepassing.

#### Overige soortgroepen

- Wat betreft beschermde soorten uit overige soortgroepen (amfibieën, vissen, reptielen, ongewervelden en flora) is aanwezigheid binnen het plangebied uitgesloten. Er zijn geen vervolgacties nodig ten aanzien van beschermde soorten uit overige soortgroepen.
- Houd wel rekening met de zorgplicht die geldt voor alle dieren, beschermd of niet. Dit geldt met name voor algemene amfibieën; voer werkzaamheden op een rustig tempo uit en in één richting zodat eventueel aanwezige fauna tijd en ruimte heeft om een veilig heenkomen te zoeken.

#### Ten aanzien van zorgplicht en calamiteiten

- Naarmate een perceel verruigt, kan het geschikter worden voor al dan niet beschermde flora en fauna, door het ontstaan van hogere vegetatie. Laat voorafgaand aan werkzaamheden een terreincheck uitvoeren door een ecologisch deskundige om negatieve effecten op beschermde soorten uit te sluiten en om aan de zorgplicht te voldoen.
- Ten aanzien van alle flora en fauna (beschermd of niet beschermd) geldt de zorgplicht, afdeling 1.3 van de Omgevingswet. Dit geldt met name voor algemene soorten

zoogdieren en amfibieën, waarvoor een provinciale vrijstelling geldt. Deze provinciale vrijstelling houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna naar redelijkheid zoveel mogelijk voorkomen moeten worden en dat er 'met zorg voor de natuur' gewerkt dient te worden.

- Als er tijdens de werkzaamheden toch beschermde soorten worden aangetroffen waarvoor geen aanvullend onderzoek is uitgevoerd of omgevingsvergunning is verkregen, dan dient het werk tijdelijk te worden stilgelegd en contact te worden opgenomen met een ecooloog. Overleg met de deskundige en bevoegd gezag moet in dat geval duidelijk maken hoe met de ontstane situatie kan worden omgegaan.

### Samenvatting

In onderstaande tabel betreft een samenvatting van de quickscan flora en fauna.

<b>Soortbescherming</b>	<b>Aanwezig</b>	<b>Effect</b>	<b>Overtreding OW</b>	<b>Nader onderzoek</b>	<b>Vervolgacties</b>
<i>Vogels - jaarrond beschermde nesten</i>	<i>Nee</i>	<i>Geen</i>	<i>Nee</i>	<i>Nee</i>	<i>Geen</i>
<i>Vogels - categorie 2 en overige broedvogels</i>	<i>Mogelijk</i>	<i>Mogelijk</i>	<i>Mogelijk</i>	<i>Nee</i>	<i>Werken buiten broedseizoen, broedvogelcheck of preventieve maatregelen indien uitvoering tijdens broedseizoen (globaal maart t/m augustus). Broedgevallen zijn altijd beschermd.</i>
<i>Vleermuizen - verblijfplaatsen</i>	<i>Nee</i>	<i>Geen</i>	<i>Nee</i>	<i>Nee</i>	<i>Geen</i>
<i>Vleermuizen - foerageergebied</i>	<i>Mogelijk</i>	<i>Geen*</i>	<i>Nee*</i>	<i>Nee</i>	<i>* = Voorkom lichtverstoring door uitstraling verlichting richting bomen te voorkomen</i>
<i>Vleermuizen - vliegroutes</i>	<i>Nee</i>	<i>Geen*</i>	<i>Nee*</i>	<i>Nee</i>	<i>* = Voorkom lichtverstoring door uitstraling verlichting richting bomen te voorkomen</i>
<i>Overige zoogdieren - beschermd</i>	<i>Nee</i>	<i>Geen</i>	<i>Nee</i>	<i>Nee</i>	<i>Geen</i>
<i>Overige beschermde soorten</i>	<i>Nee</i>	<i>Geen</i>	<i>Nee</i>	<i>Nee</i>	<i>Geen</i>
<i>Overige soorten - vrijgesteld of niet beschermd</i>	<i>Mogelijk</i>	<i>Mogelijk</i>	<i>Nee, wel zorgplicht</i>	<i>Nee</i>	<i>Zorgplicht</i>
<i>Flora - beschermd</i>	<i>Nee</i>	<i>Geen</i>	<i>Nee</i>	<i>Nee</i>	<i>Geen</i>

*Tabel quickscan flora en fauna (bron: De Slijpkruik)*

### **Biodiversiteit**

De biodiversiteit in Nederland en in de regio staat onder druk. De gemeente Doetinchem en de Provincie Gelderland streven er daarom naar om biodiversiteit te behouden en te versterken, ook binnen woonwijken. Nieuwe ontwikkelingen dragen hieraan bij door groen op een manier in te richten die niet alleen een woon- en verblijfsfunctie heeft, maar ook betekenis heeft voor planten en dieren.

In dit plan wordt rekening gehouden met biodiversiteit door te kiezen voor een groene en landschappelijke inrichting, waarbij wordt aangesloten op de bestaande groene structuren in Nieuw-Wehl en de landschappelijke overgang richting natuur- en agrarisch gebied De Tuut. Dit gebeurt onder meer door:

- het realiseren van doorlopende groenstructuren in de openbare ruimte;
- het toepassen van overwegend inheemse beplanting, passend bij de bodem en het lokale ecosysteem;
- het creëren van variatie in groen (struiken, hagen, bomen en kruidenrijke plantvakken), zodat voedsel, schuilplekken en verplaatsingsroutes ontstaan voor kleine dieren.

Hierdoor kan het plangebied functioneren als groene schakel richting het omliggende landschap, zonder het karakter van een woonwijk te verliezen.

#### **Ondersteuning van bestuivers**

Inheemse bloeiende planten en struiken zullen worden ingezet om bestuivende insecten (zoals wilde bijen, hommels en vlinders) te ondersteunen. Deze soorten zijn afhankelijk van voedselbronnen binnen korte afstanden. Door in de openbare ruimte en tuinen bloei door het seizoen heen te realiseren, wordt het gebied aantrekkelijk voor deze soorten.

#### **Kleine zoogdieren en vogels**

Voor kleine zoogdieren, zoals de egel, wordt rekening gehouden met beweegbaarheid door het gebied (bijvoorbeeld door openingen in erfafscheidingen). Struweelranden en natuurlijke groenranden bieden daarnaast dekking en nest-/schuilgelegenheid. Langs de zuidrand biedt een groene overgangszone richting De Tuut kansen voor soorten zoals de patrijs, zonder dat hiervoor ingrijpende maatregelen nodig zijn.

#### **Uitwerking**

De verdere uitwerking van de beplanting en eventuele natuurinclusieve maatregelen wordt in een vervolgfase opgenomen in een beplantingsplan. Deze uitwerking vindt plaats in afstemming met de gemeentelijke afdeling beheer, zodat de inrichting aansluit bij het gewenste onderhoudsniveau en de kwaliteit van de openbare ruimte. In deze fase van het omgevingsplan wordt nog niet op dit detailniveau ontworpen. Het beplantingsplan werkt de uitgangspunten en ambities vanuit stedenbouw en beeldkwaliteit verder uit.

Het plan draagt hiermee op een realistische en uitvoerbare wijze bij aan het versterken van biodiversiteit.

### **6.13.3 Conclusie**

Op basis van bovenstaande is het plan uitvoerbaar met betrekking tot het aspect natuur.

## **6.14 Cultureel erfgoed**

Gemeenten moeten in hun omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met binnen of buiten de locatie van de activiteit aanwezige archeologische of cultuurhistorische waarde. Gezien de aspecten archeologie en cultuurhistorie vaak met elkaar verweven zijn, worden deze hier gezamenlijk besproken.

### **6.14.1 (Wettelijk) kader**

Bij het beschermen van cultureel erfgoed in het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met bepaalde uitgangspunten. Het Rijk geeft hiervoor instructieregels (artikel 5.130 lid 2 Bkl). Deze gaan over:

- Ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- Verplaatsing van beschermde monumenten;

- Gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- Aantasting van de omgeving van een beschermd monument;
- Conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

### 6.14.2 Onderzoek

#### *Cultuurhistorie*

Het plangebied betreft een voormalig agrarisch erf en grasland. Binnen het gebied zijn geen cultuurhistorische elementen aanwezig die behoud of bescherming vereisen. Een deel van het plangebied ligt echter binnen de molenbiotoop van de Bernadette-molen (Kerkhofweg 10A, Nieuw-Wehl). Binnen deze zone gelden richtlijnen ten aanzien van bouwhoogte en ruimtelijke openheid, met het doel de windvang en de landschappelijke herkenbaarheid van de molen als werktuig te behouden.

Op basis van de toetsing aan de vrijwaringszone molenbiotoop (zie bijlage 5) geldt het volgende:

De woningen aan de Hoekhorsterweg (vervangende bebouwing) vallen binnen de reeds bestaande bebouwingscontouren en blijven onder de maximaal toegestane hoogte. De rijwoningen en grondgebonden woningen in het binnengebied liggen in het besloten deel van de biotoop, waar reeds omliggende bebouwing en erfstructuren de windvang beïnvloeden. Deze woningen blijven ruim onder de berekende maximale nokhoogte voor dit gebied.

De ontwikkeling leidt niet tot verslechtering van de windvang en de molen blijft volwaardig functioneel en visueel herkenbaar in het landschap.

#### **Conclusie cultuurhistorie:**

Er zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig in het plangebied. Daarnaast is de ontwikkeling inpasbaar binnen de molenbiotoop en heeft geen nadelige effecten op de windvang van de molen.

#### *Archeologie*

Het plan betreft de realisatie van 38 woningen. De archeologische bescherming van gronden is geregeld in het geldende (tijdelijke) omgevingsplan 'Parapluziëning Archeologie - 2020'. Binnen het omgevingsplan heeft het plangebied de dubbelfunctie 'Waarde - Archeologische verwachting 3'. Voor deze gronden geldt dat archeologisch onderzoek nodig is bij werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 250 m<sup>2</sup> en met een bodemverstoring dieper dan 0,4 m.

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage van het onderzoek is weergegeven in bijlage 12.

Het plangebied ligt op een hooggelegen dekzandrug, op de overgang naar een rivierterrasrest en een complex van dekzandwelingen. In potentie kan nog sprake zijn van (afgetopte) archeologische resten uit de tijd van jagers/verzamelaars en van sporen van de eerste landbouwers uit de latere prehistorie. Op basis van het beschikbare historisch kaartmateriaal blijkt pas vanaf de jaren zestig sprake van de huidige woning aan de Hoekhorsterweg 12. Sindsdien groeit het bedrijf en stond bijvoorbeeld in de jaren tachtig tot circa 1997 aan de zuidoostzijde van het perceel nog een schurencomplex. Zodoende kunnen in het plangebied nog archeologische resten van (tijdelijke) bewoning, begraving en landbewerking worden verwacht uit met name de periode vanaf het neolithicum.

Op basis van het verkennende booronderzoek is gebleken dat de bodemgaafheid in het plangebied overwegend goed is. In twaalf van de veertien boringen is namelijk nog sprake van een plaggendek. In een enkele boring blijkt de bodem tot in de natuurlijke ondergrond (C-horizont) verstoord en in een andere kon geen waarneming worden gedaan. Op sommige locaties in het plangebied zal de bodem verstoord zijn, maar is het niet mogelijk om daar middels boringen een vlakdekkend beeld van te krijgen. Ter plaatse van de huidige bebouwing kon immers niet worden geboord.

#### **Aanvullend traject (proefsleuvenonderzoek en afstemming met gemeente)**

Op basis van de resultaten van het verkennend onderzoek is aanvullend proefsleuvenonderzoek gewenst om vast te stellen of zich daadwerkelijk archeologische waarden in de ondergrond bevinden. Dit onderzoek wordt uitgevoerd vóór de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de bouw. In de tussenliggende periode wordt, in overleg met de gemeente, een Programma van Eisen (PvE) opgesteld waarin de exacte onderzoeksopzet, onderzoeksstrategie en selectiekaders worden vastgelegd.

Het verkennende onderzoek geeft voor nu echter voldoende inzicht voor deze omgevingsplanfase om te kunnen concluderen dat het plan uitvoerbaar is en dat eventuele aanwezige waarden zorgvuldig en volgens archeologische richtlijnen kunnen worden behandeld in de vervolgfase. De archeologische verwachtingswaarde blijven op het gebied liggen in dit op te stellen omgevingsplan. Daarmee vervalt de bescherming niet.

#### **Conclusie**

Op basis van bovenstaande is het plan uitvoerbaar met betrekking tot het aspect cultureel erfgoed.

## **6.15 Duurzaamheid**

Duurzaamheid krijgt een steeds prominentere rol in onze samenleving. De Omgevingswet biedt mogelijkheden om een transitie naar een duurzamere samenleving te bevorderen. In deze onderbouwing is het begrip duurzaamheid uitgesplitst in drie categorieën; 'energietransitie', 'circulariteit' en 'klimaatadaptatie en water'.

### **6.15.1 (Wettelijk) kader**

Duurzaamheid is een belangrijk uitgangspunt van de Omgevingswet en komt tot uiting in verschillende aspecten van de wet. Zo introduceert de Omgevingswet het begrip 'duurzame ontwikkeling' als een overkoepelend doel. Duurzame ontwikkeling wordt gedefinieerd als een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie, zonder de behoeften van toekomstige generaties in gevaar te brengen. Dit betekent dat bij besluitvorming rekening moet worden gehouden met langetermijneffecten. Het (wettelijk) kader voor duurzaamheid onder de Omgevingswet wordt verder ingevuld door onderliggende regelgeving, zoals het Bkl en het Bbl.

#### *Energietransitie*

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) stelt eisen aan de energiezuinigheid van nieuw te bouwen bouwwerken. Er gelden BENG-eisen voor de thermische isolatie, de luchtdichtheid en de technische bouwsystemen. De berekening dat aan de eisen wordt voldaan is onderdeel van een aanvraag omgevingsvergunning. Daarnaast moet gebruik worden gemaakt van een alternatief voor aardgas voor verwarming.

### *Circulariteit*

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) stelt eisen aan de milieuprestatie van een woonfunctie, een kantoorgebouw en nevengebruiksfuncties daarvan (artikel 4.159 Bbl). De milieuprestatie wordt bepaald volgens de Bepalingsmethode Milieuprestatie gebouwen en GWW-werken.

### *Klimaatadaptatie en water*

Voor het kader voor klimaatadaptatie en water wordt verwezen naar het beleid van rijk, provincie, gemeente en waterschap op het gebied van klimaatadaptatie en water (zie hoofdstuk 5).

#### **6.15.2 Onderzoek energietransitie**

De nieuwe woningen worden gebouwd zonder gasaansluiting en conform de BENG normen. Er wordt zo veel mogelijk ingezet op duurzaamheid. Installaties bestaan uit eventueel warmtepomp en/of aircosystemen. Voor parkeerplaatsen wordt veelal ingezet op parkeren op eigen terrein en haaks parkeren in de openbare ruimte zodat het elektrisch rijden, multifunctioneel gebruik van de openbare ruimte en het plaatsen van oplaadpunten wordt gestimuleerd.

#### **6.15.3 Onderzoek circulariteit**

De uitkomst van de berekening milieuprestatie (MPG) maakt onderdeel uit van de aanvraag omgevingsvergunning. Voor de ontwikkeling van 38 nieuwbouwwoningen wordt aangesloten bij de geldende landelijke eisen voor duurzaam en circulair bouwen. De woningen worden ontworpen en gerealiseerd conform de BENG-eisen (Bijna Energie Neutraal Gebouw) en voldoen aan de geldende norm voor de milieuprestatie van gebouwen. Daarmee wordt geborgd dat de ontwikkeling op een verantwoorde en toekomstbestendige wijze plaatsvindt.

#### **6.15.4 Onderzoek klimaatadaptatie en water**

Voor de ontwikkeling van 38 woningen aan de Hoekhorsterweg is beoordeeld hoe wordt omgegaan met water en klimaatadaptatie. Daarbij is gekeken naar hemelwater, grondwater, wateroverlast, waterveiligheid, verharding, hittestress en droogte. De beleidsmatige kaders, de watertoetsprocedure en de technische uitwerking van het watersysteem zijn opgenomen in paragraaf 5.5 (Waterparagraaf). In deze paragraaf wordt toegelicht hoe deze uitgangspunten zijn vertaald naar de planopzet en hoe wordt omgegaan met de aandachtspunten uit de Klimaatatlas Doetinchem.

#### **Watertoets en afkoppelen**

Voor het plan is de digitale watertoets doorlopen. Het Waterschap Rijn en IJssel heeft aangegeven dat de normale procedure van toepassing is. Dit betekent dat water en klimaatadaptatie een integraal onderdeel vormen van de planuitwerking.

Alle woningen en verhardingen worden volledig afgekoppeld van het vuilwaterriool. Hemelwater wordt niet afgevoerd naar het riool, maar lokaal verwerkt binnen het plangebied. De gekozen systeemopzet (vasthouden–bergen–infiltreren) en de aansluiting van vuilwater op het bestaande gescheiden stelsel zijn nader uitgewerkt in paragraaf 5.5.2 en 5.5.3.

#### **Klimaatatlas Doetinchem en wateroverlast**

Volgens de Klimaatatlas Doetinchem kent met name het westelijk en noordwestelijk deel van het plangebied een theoretische kans op tijdelijke waterophoping bij

extreme neerslag. Deze aanduiding is gebaseerd op modelmatige analyses met generieke maaiveldhoogten.

In de feitelijke situatie is sprake van beperkte hoogteverschillen binnen het plangebied, met een iets lager gelegen zone in de noordwesthoek. In de huidige situatie (grasland) kan hier bij hevige neerslag tijdelijk water blijven staan. Dit leidt niet tot structurele wateroverlast, maar vormt wel een belangrijk aandachtspunt bij de herontwikkeling.

Bij de planopzet is hier expliciet rekening mee gehouden. In het noordwestelijk deel van het plangebied worden wadi's en verlaagde groenzones gerealiseerd, die fungeren als gecontroleerde opvang voor overtollig hemelwater. Hierdoor wordt het water niet versneld afgevoerd, maar tijdelijk vastgehouden en geïnfiltreerd. De ligging en werking van deze voorzieningen zijn nader uitgewerkt in paragraaf 5.5.4 en 5.5.5.

#### **Verharding en waterhuishouding**

De ontwikkeling leidt tot een toename van verhard oppervlak ten opzichte van de huidige situatie. Tegelijkertijd blijft circa 60% van het plangebied onverhard, waardoor een groot deel van het gebied van nature bijdraagt aan infiltratie en buffering van hemelwater.

De benodigde hemelwaterberging wordt bepaald op basis van de netto toename van effectief verhard oppervlak. De berekening en onderbouwing van de bergingsopgave, evenals de verdeling tussen wadi's en planbrede infiltratie, zijn opgenomen in paragraaf 5.5.6. Hieruit blijkt dat de minimale bergingsnorm wordt gehaald en dat ruimte aanwezig is om toe te werken naar een hogere klimaatadaptieve ambitie.

#### **Hittestress en droogte**

Naast wateroverlast is ook gekeken naar hittestress en droogte. Door de toevoeging van bebouwing en verharding kan de gevoelstemperatuur in warme perioden toenemen en kan verdroging optreden.

Om dit te compenseren is in de planopzet ingezet op:

- een groene inrichting van de openbare ruimte;
- het realiseren van bomen en groenstructuren die zorgen voor schaduwwerking en verdamping;
- het beperken van grote aaneengesloten vlakken gesloten verharding;
- het stimuleren van groene tuinen en erfafscheidingen via de beeldkwaliteit.

Door het vasthouden en infiltreren van hemelwater blijft bovendien bodemvocht langer beschikbaar, wat de vitaliteit van het groen versterkt en bijdraagt aan het beperken van droogte-effecten. De samenhang tussen waterberging, groen en klimaatadaptatie is nader toegelicht in paragraaf 5.5.7.

#### **6.10.5 Conclusie**

De ontwikkeling aan de Hoekhorsterweg is uitvoerbaar vanuit het aspect water en klimaatadaptatie. Uit de beoordeling blijkt dat:

- hemelwater volledig wordt afgekoppeld en lokaal wordt verwerkt;
- expliciet rekening is gehouden met aandachtspunten uit de Klimaatatlas Doetinchem, waaronder tijdelijke wateroverlast in de noordwesthoek;
- waterberging en infiltratie integraal onderdeel vormen van de planopzet;
- hittestress en droogte worden beperkt door een groene en klimaatadaptieve inrichting;
- geen afwenteling plaatsvindt naar de omgeving.

De technische uitwerking van het watersysteem, inclusief de dimensionering van wadi's en infiltratievoorzieningen, is vastgelegd in de waterparagraaf (paragraaf 5.5) en wordt in de civieltechnische uitwerking en vergunningfase verder verfijnd in overleg met de gemeente en het waterschap.

## **6.16 M.e.r.-beoordeling**

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een toets om na te gaan of sprake is van een plan met grote milieugevolgen. Bij wijzigingen van het omgevingsplan en besluiten die mogelijk gevolgen kunnen hebben voor het milieu moet worden beoordeeld of ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling in het kader van de fysieke leefomgeving een milieueffectrapportage moet worden opgesteld. Een milieueffectrapportage is bedoeld om milieubelangen bij verschillende ruimtelijke procedures een volwaardige plaats bij de besluitvorming te geven.

### **6.16.1 (Wettelijk) kader**

De wetgeving over de milieueffectrapportage is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (hierna: Ob).

Onder de Omgevingswet geldt de plan-m.e.r.-plicht voor een plan:

- Dat een kader vormt voor een te nemen project-m.e.r.-plichtig of project-m.e.r.-beoordelingsplichtig besluit of;
- Waarvoor een passende beoordeling vanwege Natura 2000-gebieden nodig is.

In bijlage V van het Ob zijn de projecten genoemd met mogelijk aanzienlijke milieueffecten. Deze lijst is niet limitatief, zodat ook voor andere dan de hierin genoemde projecten moet worden gezien of sprake is van mogelijk aanzienlijke milieueffecten.

Daarnaast is er de figuur van de plan-m.e.r.-beoordeling voor kleine gebieden op lokaal niveau of voor kleine wijzigingen. Deze beoordeling is alleen verplicht als het plan leidt tot mogelijk aanzienlijke milieueffecten en significant negatieve gevolgen voor Natura 2000-gebieden optreden. Een plan-m.e.r.-beoordeling is ook van toepassing op plannen of programma's die een kader vormen voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Ob zijn genoemd.

### **6.16.2 Onderzoek**

Het plan betreft de realisatie van 38 woningen aan de rand van het dorp Nieuw-Wehl. De beoogde ontwikkeling moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject en staat genoemd onder J11 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In deze bijlage zijn voor deze activiteit geen indicatieve drempelwaarden meer benoemd. Dit betekent dat het

bevoegd gezag ten behoeve van de besluitvorming over wijziging van het Omgevingsplan in alle gevallen dient te bepalen of het initiatief leidt tot aanzienlijke milieugevolgen en er aanleiding is tot het doorlopen van een m.e.r.-procedure.

De vraag of een plan nieuw is hangt mede samen met het huidige gebruik in een plangebied. Een plan is in beginsel voldoende substantieel als het nieuwe ruimtebeslag meer dan 500 m<sup>2</sup> bedraagt. Voor dit plan geldt dat het geldende (tijdelijke) omgevingsplan de bouw van woningen niet bij recht toelaat. De woningen komen grotendeels op gronden die nu de functie 'Agrarisch' heeft. Die gronden hebben een oppervlakte van groter dan 500 m<sup>2</sup>. Het perceel is nu in gebruik als grasland. Daarmee kan het plan aangemerkt worden als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van categorie J11 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Dit betekent dat een project-m.e.r.-beoordeling aan de orde is. Deze ruimtelijke motivering dient daarom ook als aanmeldnotitie. Uit de deze ruimtelijke motivering en de uitgevoerde onderzoeken volgt dat belangrijke nadelige milieueffecten op voorhand kunnen worden uitgesloten.

Voor de vraag of de er sprake is van een passende beoordeling in de zin van de Omgevingswet moet in dit geval gekeken worden of de aangevraagde activiteit 'per saldo' leidt tot een toename aan stikstofdepositie. Is er 'per saldo' geen sprake van een toename dan kunnen significante effecten worden uitgesloten, hoeft er geen passende beoordeling gemaakt te worden en is de activiteit niet (natuur-) vergunningplichtig met betrekking tot stikstofaspecten. In paragraaf 6.8 is dit onderdeel uitgebreid toegelicht. Hieruit komt naar voren dat de ontwikkeling niet leidt tot negatieve gevolgen voor de Natura 2000 gebieden. Hieruit volgt dat significant negatieve effecten als gevolg van de uitstoot van stikstof op voorhand kunnen worden uitgesloten.

### **6.16.3 Conclusie**

Op basis van de beoordeling en op basis van de behandelde milieu- en omgevingsaspecten, kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van onderhavig plan voldoende mate is afgewogen. Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Omgevingsbesluit, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden.

## ***6.17 Ladder voor duurzame verstedelijking***

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van leegstand. Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik en de totstandkoming van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling 'buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied' mogelijk

wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

### 6.17.1 (Wettelijk) kader

In het Bkl (artikel 5.129g) is bepaald dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling de toepassing van de ladder is vereist. Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bkl opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als *'de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.'* Of een ontwikkeling of uitbreiding voldoende substantieel is volgt uit jurisprudentie. Daaruit blijkt onder meer dat een woningbouwontwikkeling die voorziet in de realisatie van meer dan 11 woningen binnen de bebouwde kom moet worden aangemerkt als woningbouwlocatie. Ook een kantoor, detailhandelsvoorziening of bedrijf met een oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak kan worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.

### 6.17.2 Onderzoek

Het plan betreft een stedelijke ontwikkeling, grotendeels buiten bestaand stedelijk gebied. Het plan past binnen het lokale verzorgingsgebied en voorziet in concrete behoefte. Het plan voldoet daarmee aan de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Onderstaand zijn de betreffende onderdelen toegelicht.

#### *Stedelijke ontwikkeling*

Het plan betreft de realisatie van 38 woningen aan de rand van het dorp Nieuw-Wehl. Doordat meer dan 11 woningen worden gerealiseerd is sprake van een 'stedelijke ontwikkeling'.

#### *Bestaand stedelijk gebied*

Het plan is direct gelegen tegen de kern Nieuw-Wehl. Het weiland binnen het plangebied wordt beschouwd als buitengebied. De gronden ter plaatse van het voormalig aannemersbedrijf ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Het plangebied is daarmee grotendeels buiten bestaand stedelijk gebied gelegen.

#### *Ruimtelijk verzorgingsgebied*

Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt rekening gehouden met de behoefte aan die woningen. De behoefte wordt bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. Binnen de beperkt beschikbare inbreidingslocaties in Nieuw-Wehl zijn de wenselijke 38 woningen niet in te passen. Die beschikbare ruimte is veel kleiner dan de vraag aan capaciteit van nieuwbouw in Doetinchem.

#### *Behoefte*

In paragraaf 5.5.2 is toegelicht dat het plan voorziet in de lokale woningbouwbehoefte. De toevoeging van 38 woningen is noodzakelijk om de woningbouwopgave die op de gehele gemeente Doetinchem afkomt de komende jaren, te kunnen faciliteren.

### 6.17.3 Conclusie

De nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Geconcludeerd wordt dat het voorgenomen initiatief binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. De voorliggende ontwikkeling voldoet daarmee aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en is niet in strijd met het Bkl.

## 6.18 Milieubelastende activiteiten

Een goede omgevingskwaliteit en de integratie van milieu en ruimte betekent het integreren van (vaak technische) milieunormen in het omgevingsplan/vergunning. In deze paragraaf is duidelijk gemaakt:

- Of de ontwikkeling een nieuwe milieubelastende activiteit (mba's) mogelijk maakt, en zo ja;
- Op welke manier een keuze is gemaakt in de na te streven omgevingskwaliteit binnen het gemeentelijk grondgebied vanuit het thema milieubelastende activiteiten;
- Op welke manier aan het reguleren van de omgevingskwaliteit vanuit het thema milieubelastende activiteiten in een omgevingsplan vorm zou kunnen worden gegeven dan wel via een omgevingsvergunning kan worden geregeld.

### 6.18.1 (Wettelijk) kader

Het begrip 'milieubelastende activiteit' (mba) is als volgt gedefinieerd in de bijlage bij artikel 1 van de Omgevingswet: *"activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewater lichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit"*. Het gaat dus in feite om alle activiteiten die enig negatief effect op het milieu kunnen hebben (met uitzondering van 'directe lozings' en wateronttrekkingsactiviteiten).

Het is een breed begrip; er vallen namelijk ook niet-bedrijfsmatige activiteiten, ook niet-plaatsgebonden activiteiten en tijdelijke activiteiten onder het mba-begrip.

In dit gedeelte worden regels over mba's bedoeld die op gemeentelijk niveau kunnen worden geregeld. Zie bijvoorbeeld afdeling 2.3 van de Bruidsschat, die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet van rechtswege in het tijdelijke deel van elk gemeentelijk omgevingsplan wordt opgenomen. Deze afdeling 2.3 is getiteld 'Milieubelastende activiteiten' en bevat gemeentelijke regels over mba's. Het Bkl bevat in hoofdstuk 5 onder andere instructieregels voor het omgevingsplan over milieu. De Bkl-regels spreken daarbij van 'activiteiten'. Uit de NvT van het Bkl blijkt dat daarmee 'milieubelastende activiteiten' worden bedoeld.

### 6.18.2 Onderzoek

Binnen het plangebied is een voormalig aannemersbedrijf aanwezig. Dit bedrijf wordt gesloopt en er worden woningen gerealiseerd. Met het verdwijnen van deze bedrijfslocatie worden geen nieuwe mogelijkheden voor niet-agrarische bedrijfsactiviteiten (MBA's) mogelijk gemaakt.

### 6.18.3 Conclusie

Op basis van bovenstaande is het plan uitvoerbaar met betrekking tot het aspect milieubelastende activiteiten.

## 6.19 Gezondheid

### 6.14.1 (Wettelijk) kader

Het bevorderen van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving is een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet (artikel 1.3 sub a). Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de ontwikkeling niet leidt tot onevenredige nadelige gevolgen voor de gezondheid. Hierbij worden zowel milieukundige aspecten (zoals luchtkwaliteit, geur en geluid) als bredere omgevingskwaliteitsaspecten betrokken.

### 6.14.2 Onderzoek

#### Algemene leefomgevingskwaliteit

In de voorgaande paragrafen is ingegaan op de aspecten geluid, bodem, luchtkwaliteit, geur, externe veiligheid en water. Uit deze onderzoeken blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de daarvoor geldende normen en richtlijnen. Daarmee is vanuit deze milieuthema's sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Veehouderijen en gezondheid

#### Landelijke onderzoekscontext

In de landelijke onderzoeken *Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO I, II en III)* is vastgesteld dat omwonenden van geitenhouderijen een verhoogde kans op bepaalde luchtwegklachten kunnen hebben. De onderzoeken hebben geen duidelijk oorzakelijk mechanisme geïdentificeerd, maar de bevinding is consistent genoeg om in ruimtelijke afwegingen mee te wegen. GGD'en adviseren daarom terughoudendheid bij nieuwe woonontwikkelingen binnen circa 2 kilometer van geitenhouderijen.

Daarnaast wordt in algemene zin onderzoek gedaan naar blootstelling aan endotoxinen en fijnstof bij intensieve veehouderij. Hierbij geldt dat mogelijke gezondheidsrisico's vooral aan de orde zijn bij directe nabijheid en bij hogere emissie-intensiteit, zoals bij pluimvee- en varkenshouderijen.

#### Inventarisatie veehouderijen nabij het plangebied

In de omgeving van het plangebied is nagegaan of veehouderijen aanwezig zijn die mogelijk relevant zijn voor de gezondheidssituatie van toekomstige bewoners.

Type veehouderij	Aanwezig in omgeving	Afstand tot plangebied	Gezondheidsrelevantie	Beoordeling
Geitenhouderij	Nee	> 2 km	In VGO-onderzoeken verhoogde kans op luchtwegklachten binnen 2 km	Niet aan de orde

Rundveehouderij	Ja	> 200 m	Geen verhoogd gezondheidsrisico vastgesteld. Mogelijke geur- en fijnstofemissie reeds beoordeeld	Afstand aanvaardbaar
Varkenshouderij	Nee	n.v.t.	Endotoxinen-risico niet aan de orde	Niet aan de orde
Pluimveehouderij	Nee	n.v.t.	Potentieel fijnstof/emissie-risico niet aan de orde	Niet aan de orde

Uit de inventarisatie blijkt dat zich geen geitenhouderijen binnen een straal van 2 kilometer rondom het plangebied bevinden. Daarmee is het in de VGO-onderzoeken gesignaleerde gezondheidsrisico expliciet niet van toepassing op deze locatie.

De rond het plangebied aanwezige melkveebedrijven liggen op voldoende afstand om te waarborgen dat geen sprake is van relevante geur- of luchtverontreinigingsniveaus die de gezondheid of leefkwaliteit negatief beïnvloeden. De uitkomsten van de geur- en luchtkwaliteitsonderzoeken bevestigen dat de relevante normen worden gerespecteerd en dat geen grenswaarden worden overschreden.

Er zijn derhalve geen bijzondere gezondheidsrisico's voor de toekomstige bewoners die voortkomen uit agrarische activiteiten in de omgeving.

#### **Positieve gezondheid**

- De ontwikkeling voorziet in:
- een groene en open woonstructuur,
- veilige langzaamverkeerroutes en verblijfsruimte in de openbare ruimte,
- nabijheid van bestaande wandel- en recreatieve routes in het buitengebied,
- en mogelijkheden voor sociale ontmoeting in de woonstraten en groene ruimtes.

Deze elementen dragen bij aan de bevordering van lichamelijke en sociale gezondheid, passend bij het streven naar een gezonde leefomgeving zoals bedoeld in de Omgevingswet.

#### **Spuitzones**

In de omgeving van het plangebied bevinden zich agrarische gronden. Bij de beoordeling van het plan is daarom aandacht besteed aan het thema spuitzones. Voor spuitzones bestaan geen wettelijke normen; de afweging vindt plaats op basis van jurisprudentie, waarin een richtafstand van 50 meter wordt gehanteerd bij intensieve teelten waarbij gebruik wordt gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen.

Uit een analyse van het feitelijke gebruik van de omliggende agrarische percelen blijkt dat deze gronden in de afgelopen jaren hoofdzakelijk zijn gebruikt als grasland, met slechts incidenteel akkerbouwmatig gebruik. Intensieve teelten waarvoor spuitzones relevant zijn, zoals fruit-, bloembollen- of sierteelt, komen hier niet voor en zijn gelet op de aard van het gebied en de bestaande bebouwing ook niet aannemelijk.

Het plan voorziet daarnaast in voldoende afstand en een groene overgang tussen de woningen en het buitengebied. Een nadere onderbouwing van dit aspect is opgenomen in bijlage 13 (Spuitzones).

### **6.14.3 Conclusie**

Binnen een straal van 2 kilometer bevinden zich geen geitenhouderijen, waardoor het in de VGO-onderzoeken aangeduide gezondheidsrisico niet aan de orde is. De overige agrarische bedrijven in de omgeving liggen op een zodanige afstand dat geen sprake is van een verhoogd gezondheidsrisico. Daarnaast blijkt uit de relevante onderzoeken dat wordt voldaan aan de geldende normen voor geur, luchtkwaliteit en overige milieuthema's.

Er kan worden geconcludeerd dat het plan voorziet in een aanvaardbaar en gezond woon- en leefklimaat. Het aspect gezondheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

## 7 Uitvoerbaarheid

### 7.6 *Economische uitvoerbaarheid*

#### 7.6.1 Financieel economische haalbaarheid

Voor een afwijking van het omgevingsplan wordt beoordeeld of een ontwikkeling binnen een redelijke termijn uitvoerbaar is, gelet op de aard en omvang van de voorziene ontwikkeling en het gebied waar deze ontwikkeling is voorzien. Ten tweede wordt beoordeeld of deze ontwikkeling binnen die redelijke termijn financieel haalbaar is.

##### **Planspecifiek**

De ontwikkeling betreft de realisatie van 38 woningen en de sloop van een voormalig aannemersbedrijf. Het plan kan op relatief korte termijn worden gerealiseerd. De ontwikkelaar beschikt over de benodigde eigen middelen en daarmee is de financiële haalbaarheid van het plan geborgd.

##### **Kostenverhaal**

De voorliggende ontwikkeling wordt gerealiseerd op initiatief van een projectontwikkelaar. De gemeente en de projectontwikkelaar hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling ten aanzien van het kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking.

De economische uitvoerbaarheid van het omgevingsplan is hiermee voldoende aangetoond.

#### 7.6.2 Nadeelcompensatie

Uit de risicoanalyse nadeelcompensatie d.d. januari 2026 (zie bijlage 14) blijkt dat er naar verwachting geen sprake zal zijn van voor vergoeding in aanmerking komende nadeelcompensatie. Ter zake van de in voornoemde risicoanalyse geraamde nadeelcompensatie die voor vergoeding in aanmerking komt heeft de gemeente met initiatiefnemer een verhaalsovereenkomst als bedoeld in artikel 13.3c Ow gesloten. Zodoende is voor wat betreft nadeelcompensatie de uitvoerbaarheid van het initiatief geborgd.

### 7.7 *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

#### 7.7.1 Participatie

De gemeente publiceert de wijziging van het omgevingsplan digitaal via de Landelijke voorziening bekendmaken en beschikbaar stellen (LVBB), het landelijke publicatieplatform. De regels van het ontwerp-omgevingsplan komen dan automatisch in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO-LV) c.q. Omgevingsloket. Via het onderdeel 'Regels op de Kaart' kan iedereen zien welke regels waar gelden.

Het ontwerp-wijzigingsbesluit en de daarbij behorende stukken worden gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd (artikel 3:11, Awb). Binnen deze termijn heeft eenieder de mogelijkheid een zienswijze in te brengen. Dit kan zowel schriftelijk als mondeling. Eventuele zienswijzen worden beantwoord in een separate notitie, die te zijner tijd als bijlage bij het wijzigingsbesluit wordt opgenomen.

## **8 Bijlagen**

- Bijlage 1: stedenbouwkundige opzet
- Bijlage 2: Beeldkwaliteitsplan
- Bijlage 3: Groen inrichtingsplan
- Bijlage 4: Participatieverslag
- Bijlage 5: Advies molenbiotoop
- Bijlage 6: digitale watertoets
- Bijlage 7: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 8: verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 9: Asbestbodemonderzoek
- Bijlage 10: Stikstofdepositie
- Bijlage 11: Quicksan Flora en Fauna
- Bijlage 12: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 13: Advies spuitzones